

KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN
SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT
(Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa)

LEGAL MEMORANDUM



Oleh

FAIRUZ SYAHID AGATA

No. Mahasiswa : 18410332

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

2023

KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN
SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT
(Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa)
LEGAL MEMORANDUM



Oleh

FAIRUZ SYAHID AGATA

No. Mahasiswa : 18410332

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

2023

KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN
SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT
(Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa)

LEGAL MEMORANDUM

Diajukan untuk Memenuhi sebagian Persyaratan Guna memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum



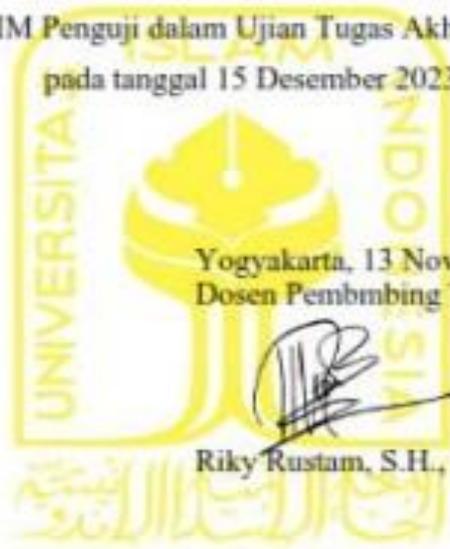
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

2023



**KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN
SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT
(STUDI KASUS PT. SALAM TEGUH PERKASA)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendararan
pada tanggal 15 Desember 2023



Yogyakarta, 13 November 2023
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Riky Rustam, S.H., M.H., M.Kn.



**KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN
SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT
(STUDI KASUS PT. SALAM TEGUH PERKASA)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 15 Desember 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D.
2. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H., M.Kn.
3. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.
NIK. 014100109

MOTTO HIDUP

“Man Jadda Wa Jadda, barang siapa yang bersungguh-sungguh, maka ia akan mendapatkannya.”

“Siapa yang menempuh jalan untuk mencari ilmu, maka Allah akan mudahkan baginya jalan menuju surga”.

(HR. Muslim, No. 2699)

*Jangan pernah putus harapan dalam kondisi apapun,
Teruslah menuntut ilmu hingga akhir hayat,
Jadilah manusia yang bermanfaat bagi orang lain dalam kebaikan.*

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : FAIRUZ SYAHID AGATA
No. Mahasiswa : 18410332

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Legal Memorandum dengan judul:

KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN SEBAGAI
BAGIAN BOEDEL PAILIT

(Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa)

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma Penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan 'penjiplakan karya ilmiah' (plagiat).
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir No. 1 dan No. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas apabila tanda-tanda plagiarasi disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 19 November 2023

Yang membuat pernyataan



(Fairuz Syahid Agata)

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Fairuz Syahid Agata
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 21 Oktober 1999
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : -
6. Alamat : Kepanjen, Kel. Jambidan, Kec. Banguntapan,
Kab. Bantul, Prov. D.I.Yogyakarta.
7. Identitas Orangtua/Wali
 - a. Nama Ayah : Mohammad Rosyid Ridho, S.E.
Pekerjaan Ayah : Pegawai Swasta
 - b. Nama Ibu : Sri Ranti Pujiyatni
Pekerjaan Ibu : Wirausaha
8. Alamat Orangtua : Kepanjen, Kel. Jambidan, Kec. Banguntapan,
Kab. Bantul, Prov. D.I.Yogyakarta.
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri Baturetno
 - b. SMP : SMP Muhammadiyah Pleret
 - c. SMA : SMA Muhammadiyah 4 Yogyakarta
10. Organisasi : 1. Staff Corps Dakwah Islam (CDI)
Takmir Masjid Al-Azhar Fakultas

Hukum Universitas Islam Indonesia

Periode 2020/2021

2. LKBH FH UII sebagai Pembela Umum
Tidak Tetap (Februari - Juli 2022)

Yogyakarta,

Mahasiswa Yang Bersangkutan

(Fairuz Syahid Agata)

NIM: 18410332

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Allhamdulillahirobbil'alamin, segala puji bagi Allah Subhanahu wa ta'ala yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta nikmat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan baik. Shalawat serta salam akan selalu terucap kepada Junjungan Nabi Besar Muhammad Shallallahu alaihi Wassalam beserta keluarga, sahabat serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Karya ilmiah ini dengan judul "**KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT (Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa)**". Terwujudnya Legal Memorandum tidak terlepas dari doa, bimbingan, bantuan, dan motivasi dari berbagai pihak. Sehubungan dengan itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Kedua orang tua penulis Bapak Mohammad Rosyid Ridho dan Ibu Sri Ranti Pujiyatni yang sangat berjasa membesarkan penulis dan selalu memberikan doa, dukungan, dan pengorbanannya untuk penulis.
2. Saudari kandung penulis Fatimah Nur Rahma.
3. Dosen pembimbing Bapak Riky Rustam, SH., M.H., M.Kn., yang telah memberikan bantuan, nasihat, arahan serta pemikirannya kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang dengan ketulusan hatinya serta semangatnya memberikan ilmunya kepada penulis.
6. Bapak dan Ibu staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melayani dan memberikan informasi kepada Penulis.
7. Mas Atqo Darmawan Aji, SH., M.H. yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
8. Kepada seluruh keluarga besar LKBH FH UII yang telah memberikan banyak pelajaran berharga kepada penulis;
9. Keluarga Besar Takmir Masjid Al-Azhar Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah menjadi tempat bagi penulis untuk mengabdikan kepada Allah Subhanahu wa ta'ala dan belajar tentang banyak hal terutama tentang organisasi.
10. Rekan-rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
11. Sahabat, Teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga segala dukungan, baik moral, maupun materil mendapat balasan dari Allah Subhanahu wa ta'ala. Akhir kata, saran dan kritik sangat penulis harapkan demi perbaikan penelitian ini. Penulis juga berharap semoga penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh.

Yogyakarta, __

Fairuz Syahid Agata

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGAJUAN | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .. | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR | iv |
| HALAMAN MOTTO | v |
| LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS | vi |
| CURRICULUM VITAE | xii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI | xi |
| ABSTRAK | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Posisi Kasus | 1 |
| B. Permasalahan Hukum | 9 |
| D. Metode Penelitian | 9 |
| E. Sistematika Penulisan | 12 |
| BAB II PENELUSURAN DOKUMEN | |
| A. BAHAN HUKUM PRIMER | 14 |
| 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) | 14 |
| 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) | 16 |
| 3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah | 16 |
| 4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan | |

| | |
|---|----|
| Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah | 17 |
| 5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman | 18 |
| 6. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang | 19 |
| 7. Putusan No. 28/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2022/PN.Smg | 21 |
| B. Bahan Hukum Sekunder | 21 |
| 1. Pendapat Ahli Hukum | 21 |
| 2. Jurnal Hukum | 24 |
| C. Bahan Hukum Tersier | 27 |
| BAB III TINJAUAN TEORI TENTANG HUKUM PERJANJIAN, HUKUM JUAL BELI TANAH, DAN HUKUM KEPAILITAN | |
| A. Tinjauan Umum tentang Hukum Perjanjian | 28 |
| 1. Definisi Perjanjian | 29 |
| 2. Asas-asas Hukum Perjanjian Secara Umum | 29 |
| 3. Perjanjian Jual Beli | 34 |
| B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah | 35 |
| 1. Pengertian Jual Beli Tanah Secara Umum | 35 |
| 2. Syarat Sahnya Jual Beli Hak Atas Tanah | 38 |
| 3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) | 41 |
| 4. Pengertian Akta Jual Beli (AJB) | 42 |
| C. Tinjauan Umum tentang Hukum Kepailitan | 44 |
| 1. Pengertian tentang Kepailitan | 44 |
| 2. Asas-asas Hukum Kepailitan | 46 |
| 3. Syarat-syarat Mengajukan Permohonan Pailit | 52 |
| 4. Pengertian Utang | 54 |
| 5. Pihak-pihak dalam Kepailitan | 55 |
| 6. Akibat Hukum Pernyataan Pailit | 58 |

**BAB IV KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN
SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT**

| | |
|--|-----------|
| A. Keabsahan Peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah | 61 |
| 1. Peralihan Objek Tanah SHM Nomor 01095 dari Syaiful kepada Agung Nugroho | 61 |
| 2. Peralihan Objek Tanah SHM Nomor 01095 dari Agung Nugroho kepada Hermawan | 75 |
| B. Kedudukan Objek Tanah SHM Nomor 01095 yang Telah Dijadikan Harta Boedel Pailit | 80 |

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

| | |
|-----------------------------|-----------|
| A. Kesimpulan | 92 |
| B. Rekomendasi | 93 |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| DAFTAR PUSTAKA | 94 |
|-----------------------------|-----------|

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah pada dasarnya adalah transaksi jual beli yang didasari perjanjian antara para pihak. Mengenai peraturan peralihan hak-hak atas tanah di Indonesia telah diatur sedemikian rupa di dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak-hak atas tanah. Sehubungan dengan hal tersebut terdapat kasus yang dilatarbelakangi tentang peralihan hak atas tanah dan terkait *boedel* pailit. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana keabsahan peralihan objek SHM No. 01095 yang telah dialihkan oleh para pihak dan bagaimana keabsahan objek SHM No. 01095 yang telah dijadikan *boedel* pailit PT. STP. Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan (*statue based approach*) dan putusan pengadilan (*case based approach*). Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue based approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual Approach*). Hasil dari penelitian ini yaitu bahwa terkait peralihan objek SHM No. 01095 yang dilakukan oleh Syaiful kepada Agung Nugroho adalah sah sedangkan yang dilakukan oleh Agung Nugroho kepada Hermawan belum sah, hal tersebut berdasarkan perbedaan saat peralihannya yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Kemudian terkait keabsahan objek SHM No. 01095 yang dijadikan *boedel* pailit PT. STP adalah tidak sah karena objek tersebut belum menjadi kekayaan PT. STP saat dijadikan *boedel* pailit. Rekomendasi hukum yang dapat diberikan yaitu, pertama, terkait keabsahan peralihan hak atas tanah antara Syaiful dan Agung Nugroho sudah tepat, jadi tidak ada rekomendasi hukum sedangkan untuk peralihan yang kedua yaitu antara Agung Nugroho dengan Hermawan, Hermawan sebagai pihak pembeli yang dirugikan dapat mengajukan upaya hukum berupa gugatan perbuatan melawan hukum kepada Agung Nugroho ke Pengadilan Negeri Bantul. Hal tersebut berdasarkan pertimbangan bahwa Agung Nugroho telah mengetahui bahwa objek SHM No. 01095 telah menjadi *beodel* pailit PT. STP tetapi justru tetap dijual kepada Hermawan selaku pembeli. Rekomendasi hukum yang kedua yaitu, Agung Nugroho dapat kembali mengajukan Gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga Semarang dengan mencatumkan poin petitum yang salah satunya meminta agar objek SHM No. 01095 atas namanya tersebut dapat dikeluarkan dari *boedel* pailit PT. STP, Hal tersebut merupakan satu-satunya jalan upaya hukum yang dapat ditempuh.

Kata-kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah, Kepailitan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Posisi Kasus

Menjalankan suatu perusahaan tentunya sudah lazim diwadahi dengan bentuk badan usaha. Bentuk-bentuk badan usaha baik yang non-badan hukum maupun yang berbadan hukum telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait lainnya. Salah satu bentuk badan usaha yang berbadan hukum adalah Perseroan Terbatas. Definisi autentik Perseroan Terbatas ditemukan pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perseroan Terbatas) Pasal 1 angka 1. Pasal ini menyebutkan bahwa Perseroan Terbatas merupakan badan hukum yang merupakan persekutuan modal, yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham.¹

Tujuan utama sebuah badan usaha atau perusahaan tentunya untuk mencari keuntungan semaksimal mungkin dengan modal yang seefisien mungkin. Terutama badan usaha yang telah berbentuk Perseroan Terbatas. Kata “Perseroan” merujuk kepada modal Perseroan Terbatas yang terdiri dari sero-sero atau saham-saham sedangkan kata “terbatas” merujuk kepada tanggung jawab pemegang saham yang luasnya hanya terbatas pada nilai

¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Perseroan Terbatas*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 5.

nominal semua saham yang dimilikinya.² Praktiknya suatu entitas badan hukum tidak terlepas dari masalah hukum. Masalah-masalah yang menjerat lazimnya berkaitan dengan utang-piutang ataupun jual-beli dan sebagainya. Seperti perusahaan properti yang dinaungi PT. Salam Teguh Perkasa (selanjutnya disebut PT. STP) yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi proyek pembangunan perumahan yang mana perusahaan tersebut memiliki masalah hukum dengan para konsumennya.

Kasus tersebut berawal dari Bulan Desember Tahun 2017 yang mana PT. STP berencana mengadakan proyek pembangunan Perumahan Taman Darussalam Jogja II yang terletak di Kaliberot, Kel. Argomulyo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, D.I Yogyakarta. Selang beberapa tahun PT. STP mendapatkan banyak konsumen dan telah dibuat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) antara para konsumen dengan PT. STP. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2019 PT. STP mengundang seluruh konsumen untuk hadir pada acara *gathering*. Pada pertemuan tersebut secara sepihak PT. STP menyampaikan perubahan *site plan* kawasan perumahan dan mempersilahkan kepada para konsumen yang tidak bersedia melanjutkan pembelian kavling ataupun rumah agar mengajukan *refund*.

Pada pertemuan itu pula PT. STP menyampaikan bahwa pembangunan perumahan akan dimulai pada Bulan Desember 2019. Oleh karena kawasan yang direncanakan akan dibangun Perumahan Taman

² Ridwan Khairandy, *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*, Ctk. Ketiga, Rev. Kedua, FH UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 71.

Darussalam Jogja II tidak kunjung dikerjakan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya, akhirnya para konsumen yang khawatir akan kelanjutan proyek perumahan meminta pengembalian pembayaran (*refund*) kepada PT. STP.

Selanjutnya pada tanggal 6 September 2020 Syaiful sebagai Direksi yang bertindak untuk dan atas nama PT. STP membuat Surat Pernyataan Pengakuan utang *Refund* dengan total utang sebesar Rp. 43.456.988.575,- (Empat puluh tiga miliar empat ratus lima puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada para konsumen yang berjumlah 272 (dua ratus tujuh puluh dua) orang.

Berdasarkan hal tersebut para konsumen melakukan upaya penagihan dengan berbagai macam cara untuk menegur, mengingatkan, menagih, dan meminta PT. STP untuk segera memenuhi kewajibannya agar segera melaksanakan pembayaran *refund*. Bahwa upaya penagihan utang yang telah dilakukan para konsumen tidak membuat PT. STP membayar utang *refund* tersebut, hingga akhirnya para konsumen mengirimkan Peringatan/Somasi hingga dua kali melalui kuasa hukumnya tertanggal 11 Januari 2021. Bahwa hingga Somasi kedua dilayangkan oleh kuasa hukum para konsumen, PT. STP tidak juga memenuhi kewajiban untuk melakukan pembayaran utang *refund* sesuai tenggat waktu pembayaran yang diberikan pada masing-masing Somasi.

Selanjutnya pada tanggal 7 Januari 2021 dan tanggal 1 Februari 2021 PT. STP menanggapi Somasi yang pada pokoknya menyatakan komitmen akan melakukan pembayaran utang *refund* pada akhir Bulan Februari 2021 atau paling lambat Bulan Maret 2021. Namun komitmen tersebut tetap tidak dilaksanakan oleh PT. STP selaku pengembang proyek pembangunan Perumahan Taman Darussalam Jojga II.

Atas dasar tersebut PT. STP selaku pengembang terbukti tidak melaksanakan komitmen yang telah dibuatnya. Pada akhirnya kasus tersebut oleh para konsumen PT. STP melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pernyataan pailit tertanggal 26 April 2021 pada Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang. Singkatnya permohonan pernyataan pailit tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim.³ Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusannya dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (selanjutnya disebut Undang-Undang Kepailitan).⁴ Hal ini lantas membuat seluruh harta Debitor Pailit diurus dan dibereskan oleh Kurator.

Hal tersebut tentu sangat merugikan para konsumennya yang sama sekali belum ada realisasi pembangunan perumahan dari pihak PT. STP,

³ Putusan Pengadilan Niaga (Putusan Tingkat I) No. 10/ Pdt.Sus-Pailit/ 2021/ PN. Smg., hlm. 22.

⁴ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

terlebih rata-rata para konsumen telah membayar lunas. Padahal sudah jelas diatur pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 129 huruf (b) yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak melakukan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman” dan Pasal 129 huruf (e) “setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman”.⁵

Berdasarkan putusan permohonan pernyataan pailit No. 10/Pdt.Sus-Pailit/2021/PN.Smg, Kurator berdasar mandatori Undang-Undang Kepailitan melakukan pencatatan daftar harta pailit.⁶ Termasuk salah satunya sebidang tanah SHM No. 01095 berdasarkan Surat Ukur No. 10514/Argomulyo/ 2015 seluas 28.075 m² atas nama Agung Nugroho yang terletak di Desa Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta yang dimasukkan ke dalam harta boedel pailit.

Objek tanah SHM No. 01095 tersebut semula dibeli oleh Syaiful (Direksi PT. STP) dari Aryo Winoto selaku pemilik awal objek tanah SHM No. 01095 tepatnya pada Bulan Januari 2018 dalam bentuk Pengikatan Jual Beli (PJB). Selang beberapa tahun kemudian pada Bulan Februari 2020 Syaiful membuat kontrak kerjasama dengan Agung Nugroho (Jasa uruk) dan telah ditandatangani berdasarkan Surat Perintah Kerja PT. STP Nomor:

⁵ Pasal 129 huruf (b) dan (e) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

⁶ Pasal 100 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

SPK-003/STP.02/II/2020 untuk melakukan pengurusan di objek tanah SHM No. 01095 berdasarkan Surat Ukur No. 10514/ Argomulyo/ 2015 seluas 28.075 m² yang saat itu masih atas nama Aryo Winoto namun telah dibeli oleh Syaiful guna kepentingan pembangunan Perumahan Taman Darussalam Jogja II.

Bahwa selama pengerjaan urukan tersebut, Agung Nugroho belum pernah dibayar oleh Syaiful selaku Direksi PT. STP sehingga Agung Nugroho menghentikan pekerjaan urukan tanah dengan maksud agar Syaiful melakukan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati bersama. Akhirnya setelah Agung Nugroho beberapa kali melakukan penagihan pembayaran pekerjaan urukan dengan melampirkan invoice disertai kwitansi pembayaran sesuai dengan ketentuan dari PT. STP sebesar Rp. 1.233.399.000,- (Satu Miliar Dua Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Rupiah), Syaiful lantas melakukan pembayaran secara bertahap dengan total keseluruhan Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah).

Bahwa dikarenakan masih ada kekurangan pembayaran, Agung Nugroho meminta jaminan kepada Syaiful yang memiliki nilai dan dapat dijual, kemudian Syaiful memberikan jaminan berupa objek tanah SHM No. 01095 berdasarkan Surat Ukur No. 10514/ Argomulyo/ 2015 seluas 28.075 m² atas nama Aryo Winoto selaku pemilik awal sertifikat tanah tersebut yang telah dibeli oleh pada Bulan Januari Tahun 2018.

Tujuan pemberian jaminan tersebut pertama untuk mencari investor guna dapat menutupi kekurangan yang belum dibayar oleh Syaiful. Kedua, jaminan tersebut di agunkan ke bank jika tidak mendapati investor sesuai rencana awal. Ketiga, jika dua hal yang direncanakan tersebut tidak dapat terwujud maka jaminan tanah SHM No. 01095 tersebut akan dijual kepada Agung Nugroho.

Oleh karena Syaiful benar-benar tidak mampu untuk membayar kekurangan pembayaran jasa urukan tanah yang telah disepakati dalam Surat Perintah Kerja PT. STP Nomor: SPK-003/STP.02/II/2020 dan Agung Nugroho terdapat kebutuhan yang sangat mendesak maka disepakatilah terhadap objek tanah SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto yang semula dijadikan sebagai jaminan yang memiliki nilai dan dapat dijual, lantas objek tanah SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto tersebut melalui surat kuasa jual dari Aryo Winoto yang diberikan kepada Syaiful akhirnya dijual kepada Agung Nugroho sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 09/2020 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa setelah dilakukan jual-beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 09/2020 tertanggal 20 Juli 2020, kemudian dilanjutkan dengan proses balik nama objek tanah SHM No. 01095 yang semula atas nama Aryo Winoto menjadi atas nama Agung Nugroho. Selanjutnya karena Agung Nugroho memiliki kebutuhan yang mendesak lantas objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho yang telah

dikuasainya tersebut hendak dijual. Singkatnya Agung Nugroho bertemulah dengan pembeli objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho yaitu Hermawan (Perorangan). Bahwa antara Agung Nugroho dengan Hermawan dilakukanlah transaksi jual-beli secara berkala yaitu pada Bulan Maret 2021 sampai dengan Bulan Desember 2021.

Selanjutnya setelah dilakukan transaksi secara berkala antara Agung Nugroho dengan Hermawan kemudian transaksi tersebut dituangkan ke dalam Perikatan Jual Beli (PJB) tertanggal 19 Agustus 2021 yang telah ditandatangani kedua belah pihak dengan nilai Rp.4.772.750.000,- (Empat Miliar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) akan tetapi baru dibayarkan dari Hermawan sebesar Rp.2.555.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp. 2.217.750.000,- (Dua Miliar Dua Ratus Tujuh Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Bahwa setelah pertengahan Bulan Desember 2021, Hermawan tidak melanjutkan pembayaran dikarenakan telah mendapatkan informasi bahwa objek SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho yang sedang dibelinya tersebut masuk kedalam Boedel Pailit PT. STP (Dalam Pailit). Hal tersebut tentu membuat Agung Nugroho merasa dirugikan karena objek tanah SHM No. 01095 yang telah dikuasainya dan telah dijual kepada Hermawan dimasukkan oleh Kurator sebagai harta boedel pailit PT. STP. Atas dasar tersebut Agung Nugroho sebagai pihak ketiga yang dirugikan kemudian

mengajukan perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan dalam gugatan lain-lain.⁷

B. Permasalahan Hukum

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan peralihan objek tanah SHM No. 01095 antara Syaiful (Direksi PT. STP) dengan Agung Nugroho (Jasa uruk), dan bagaimana keabsahan peralihan objek tanah SHM No. 01095 antara Agung Nugroho dengan Hermawan (Perorangan)?
2. Apakah kedudukan objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho tersebut dapat dimasukkan ke dalam harta *boedel* pailit?

C. Metode Penelitian Hukum

1. Tipologi Penelitian

Tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (*Legal doctrinal*). Penelitian hukum normatif adalah suatu penelitian terhadap aturan-aturan, norma, dan asas-asas hukum, termasuk pula doktrin-doktrin hukum yang berkembang dan relevan dengan tema penelitian ini. Menurut Soejono Soekanto penelitian hukum normatif diarahkan pada penelitian yang menarik asas-asas

⁷ Penjelasan Pasal 3 angka (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

hukum, sistematika hukum, sinkronisasi peraturan perundang-undangan, perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁸

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah jenis pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah seluruh Undang-Undang dan Regulasi yang terdapat berkaitan dengan isu hukum yang ditangani serta teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat.⁹

3. Objek Penelitian

Objek penelitian yang diteliti dalam Legal Memorandum ini yaitu norma-norma yang mengatur mengenai Perjanjian Jual Beli, Pertanahan, dan Kepailitan.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian terdiri atas sumber data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum tersebut sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm. 51.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 93.

dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun bahan hukum primer yang digunakan di antaranya:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
 - 4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
 - 5) Putusan No. 28/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2022/PN.Smg
- b. Adapun bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.
- c. Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang membantu dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, kamus umum, dan kamus ilmiah serta ensiklopedi hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data sekunder, yaitu berupa:

- a. Studi kepustakaan (*Library research*), yaitu teknik pengumpulan data dengan metode yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan literatur-literatur seperti dokumen, buku, dan sebagainya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Studi dokumen, yaitu teknik pengumpulan dokumen-dokumen resmi baik berupa dokumen tertulis maupun elektronik yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif-kualitatif. Analisis data deskriptif-kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara mengolah data-data yang telah dikumpulkan untuk kemudian di analisis secara sistematis dan menarik sebuah kesimpulan dari hasil analisis tersebut.

D. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam legal memorandum ini sebagai berikut:

1. BAB I terdiri dari, pertama Posisi Kasus, merupakan uraian mengenai duduk perkara yang dijelaskan runtut bagaimana peristiwa hukum terjadi dengan memperhatikan fakta-fakta hukumnya. Kedua, Permasalahan Hukum, merupakan suatu persoalan terhadap fakta hukum yang disajikan dalam bentuk pertanyaan sebagai inti dari objek penelitian yang akan diteliti oleh penulis. Ketiga, Metode Penelitian Hukum, merupakan bagian di mana peneliti menjelaskan metodologi

penelitian hukum yang akan digunakan dalam melakukan penelitian terhadap objek bahasan. Keempat, Sistematika Legal Memorandum, merupakan bagian di mana peneliti menjelaskan sistematika atau runtutan dalam legal memorandum yang akan disusun.

2. BAB II berisi tentang Penelusuran Dokumen atau Bahan Hukum yang merupakan bahan dasar penelitian terhadap objek bahasan dengan tujuan untuk menjawab permasalahan hukum sekaligus memecahkan persoalan tersebut.
3. BAB III berisi tentang Tinjauan Pustaka yang memuat penjabaran fakta hukum dan analisis yang menjadi persoalan utama dalam objek penelitian dengan menggunakan teori-teori untuk menjawab persoalan dalam permasalahan hukum.
4. BAB IV berisi tentang Pendapat Hukum yang memuat tentang pendapat hukum yang dibuat oleh peneliti berdasarkan analisis permasalahan hukum, fakta hukum, hingga tinjauan hukum untuk dapat dikemas menjadi suatu pemecahan permasalahan berupa saran atau rekomendasi hukum.
5. BAB V berisi tentang Kesimpulan dan Rekomendasi Hukum yang memuat kesimpulan atau ringkasan dari pendapat hukum dan rekomendasi hukum atau solusi untuk menyelesaikan permasalahan hukum.

BAB II

PENELUSURAN BAHAN HUKUM

Penelusuran bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yang bertujuan untuk memecahkan persoalan yang menjadi objek dalam penelitian terdiri dari bahan hukum primair, sekunder, dan tersier sepanjang dibutuhkan untuk mencari definisi atau makna tertentu agar lebih mudah dipahami. Bahan-bahan hukum tersebut antara lain sebagai berikut:

A. Bahan Hukum Primer

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek);
 - a. Pasal 1131 mengatur 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”.
 - b. Pasal 1132 mengatur bahwa “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan”.
 - c. Pasal 1313 mengatur bahwa perjanjian adalah “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

- d. Pasal 1320 ayat (1) mengatur bahwa “sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya”.
- e. Pasal 1338 ayat (1) mengatur bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.
- f. Pasal 1457 mengatur bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.
- g. Pasal 1458 mengatur bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.
- h. Pasal 1459 mengatur bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, 616”.
- i. Pasal 1460 mengatur bahwa “Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya”.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria);
 - a. Pasal 20 ayat (1) mengatur bahwa “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”.
 - b. Pasal 20 ayat (2) mengatur bahwa “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - a. Pasal 37 ayat (1) mengatur bahwa “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 peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
 - b. Pasal 38 ayat (1) mengatur bahwa “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.

4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- a. Pasal 127B ayat (1) mengatur bahwa “Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan”.
 - b. Pasal 127B ayat (3) “Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan atas permohonan Pihak Yang Berkepentingan dengan ketentuan:
 - 1) Menyampaikan salinan akta perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah dan identitas para pihak ke Kantor Pertanahan; dan
 - 2) Membawa asli Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan untuk dicatat”.
 - c. Pasal 127B ayat (6) mengatur bahwa “Dalam hal terdapat catatan mengenai perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Hak Atas Tanah atau Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun tidak dapat dilakukan peralihan hak selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian”.

5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - a. Pasal 22 ayat (3) mengatur bahwa “Rumah tunggal dan/atau Rumah deret yang masih dalam tahap proses pembangunan Perumahan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.
 - b. Pasal 22 ayat (4) mengatur bahwa “Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - 1) Status kepemilikan tanah;
 - 2) Hal yang diperjanjikan;
 - 3) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - 4) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - 5) Keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)”.
 - c. Pasal 22 ayat (5) mengatur bahwa “Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal dan/atau Rumah deret, tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli,

sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)".

6. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
 - a. Pasal 16 ayat (1) mengatur bahwa "Kurator berwenang melaksanakan tugas dan pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali".
 - b. Pasal 21 mengatur bahwa "Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan".
 - c. Pasal 24 ayat (1) mengatur bahwa "Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan".
 - d. Pasal 30 mengatur bahwa "Dalam hal suatu perkara dilanjutkan oleh Kurator terhadap pihak lawan maka Kurator dapat mengajukan pembatalan atas segala perbuatan yang dilakukan oleh Debitor sebelum yang bersangkutan dinyatakan pailit, apabila dapat dibuktikan bahwa perbuatan Debitor tersebut dilakukan dengan maksud untuk merugikan Kreditor dan hal ini diketahui oleh pihak lawannya".

- e. Pasal 34 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”.
- f. Pasal 41 ayat (1) mengatur bahwa “Untuk kepentingan harta pailit, kepada Pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum Debitor yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan Kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan”.
- g. Pasal 41 ayat (2) mengatur bahwa “Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, Debitor dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi Kreditor”.
- h. Pasal 69 ayat (1) mengatur bahwa “Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit”.
- i. Pasal 92 mengatur bahwa “Semua penetapan mengenai pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit juga yang

ditetapkan oleh hakim dapat dilaksanakan terlebih dahulu, kecuali Undang-Undang ini menentukan lain”.

- j. Pasal 98 mengatur bahwa “Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima”.
 - k. Pasal 100 ayat (1) mengatur bahwa “Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator”.
 - l. Pasal 101 ayat (1) mengatur bahwa “Benda sebagaimana dimaksud Pasal 98, harus dimasukkan dalam pencatatan harta pailit”.
7. Putusan No. 28/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2022/PN.Smg tentang putusan perkara perdata khusus berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji;

B. Bahan Hukum Sekunder

1. Pendapat Ahli Hukum:
 - a. Menurut Sudikno Mertokusumo, Perjanjian yaitu perbuatan berdasar kesepakatan dimana seorang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi tersebut menunjukkan adanya asas konsensualisme, asas kepercayaan, dan asas keseimbangan. Bahwa atas dasar

kesepakatan dan kepercayaan, kedua pihak saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian sehingga ada perjanjian dan keseimbangan hukum diantara keduanya.¹⁰

- b. menurut M. Yahya Harahap perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹¹
- c. Syarat sahnya suatu perjanjian telah jelas diatur sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat-syarat tersebut adalah, pertama, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Kedua, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Ketiga, adanya objek di dalam perjanjian tersebut. Keempat, suatu sebab yang halal. Menurut Subekti, dua syarat pertama disebut syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹²

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1995, hlm. 97.

¹¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982, hlm. 3.

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 17.

- d. R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikarenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar balik oleh penjual atau pembeli.¹³
- e. Sutan Remy Sjahdeini meyakini, bahwa setelah putusan pailit dijatuhkan oleh Pengadilan Niaga, maka ditetapkan Kurator dan Hakim Pengawas oleh Pengadilan Niaga. Kurator adalah otoritas yang selanjutnya akan melakukan pengelolaan terhadap Harta Kekayaan Debitor setelah dengan putusan pailit Debitor tidak memiliki kewenangan lagi untuk mengelola kekayaannya dan untuk Harta Kekayaan Debitor telah berada dalam Sita Umum. Kurator yang akan melakukan likuidasi Harta Kekayaan Debitor dan membagikan hasil Harta Kekayaan Debitor tersebut kepada masing-masing Kreditor.¹⁴
- f. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, Sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) UUK-PKPU, dengan adanya pernyataan pailit, terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit itu diucapkan

¹³ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 29.

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan "Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran"*, Edisi Kedua, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 305.

oleh hakim, Debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit.¹⁵

2. Jurnal Hukum:

- a. Syarat-syarat sahnya perjanjian baik syarat subyektif maupun syarat obyektif sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat-syarat tersebut sebagai berikut. Pertama, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Kedua, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Ketiga, adanya objek di dalam perjanjian tersebut. Keempat, suatu sebab yang halal.¹⁶
- b. Apabila perjanjian telah dibuat berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka konsekuensinya perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan disebut wanprestasi. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak yang telah melakukan wanprestasi harus

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Putri Wijayanti, Ana Silviana dkk, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebeani Hak Tangungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg), *Diponegoro Law Journal*, Vol 6, No.2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2017, hlm. 7.

menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan. Walaupun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, namun kepentingannya pun harus tetap ikut dilindungi untuk menjaga keseimbangan.¹⁷

- c. Syarat sahnya jual beli tanah dan bangunan, syarat pertama, seorang pembeli haruslah orang yang berhak membeli tanah bersangkutan atau seorang pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Syarat kedua, seorang penjual harus pemilik sah dari hak atas tanah tersebut atau orang yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan. Syarat ketiga, tanah sebagai obyek jual-beli tidak sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan. Tanah yang tidak sedang dalam sengketa mengandung makna bahwa tanah tersebut sedang tidak diragukan kepemilikannya.¹⁸
- d. PPJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau

¹⁷ Niru Anita Sinaga, "Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10 No.1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2019, hlm. 18.

¹⁸ Putri Wijayanti, Ana Silviana dkk, *Op. Cit*, hlm. 3.

termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.¹⁹

- e. PPJB lunas, di dalam pengikatan jual beli lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa; pembeli harus mendapatkan kuasa yang MUTLAK untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun.²⁰
- f. Tugas Kurator secara rinci salah satunya adalah membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator (Pasal 100 Undang-Undang Kepailitan), dan setelah itu harus membuat daftar tentang sifat dan jumlah piutang dan beserta jumlah mereka masing-masing (Pasal 102 Undang Undang Kepailitan).²¹
- g. Kewenangan Kurator melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit pada prinsipnya dimulai sejak adanya putusan pernyataan pailit dari Pengadilan Niaga, walaupun

¹⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2017, hlm. 625.

²⁰ *Ibid*, hlm. 633.

²¹ Moch Zulkarnain Al Mufti, “Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Harta Pailit di Bawah Harga Pasar”, *LEX Renaissance*, No.1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2016, hlm. 96.

terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali (Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan).²²

C. Bahan Hukum Tersier

Kamus-kamus hukum untuk membantu memahami peristilahan hukum secara tepat.

²² *Ibid*, hlm. 97.

BAB III

TINJAUAN TEORI TENTANG HUKUM PERJANJIAN, HUKUM JUAL BELI TANAH, DAN HUKUM KEPAILITAN

A. Tinjauan Umum tentang Hukum Perjanjian

1. Definisi Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum yang mana seorang melakukan perbuatan dengan seorang yang lain untuk membuat suatu kesepakatan di mana antara kedua orang tersebut berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Munir Fuady menyatakan banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.²³

M. Yahya Harahap berpendapat “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”²⁴ Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁵

²³ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Ctk. Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 2.

²⁴ Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Rjagrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 1.

²⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Ctk. Pertama, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 15-16.

KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.²⁶ Menurut Niewenhuis, perjanjian *obligatoir* (yang menciptakan perikatan) merupakan sarana utama bagi para pihak untuk secara mandiri mengatur hubungan-hubungan hukum di antara mereka.²⁷

2. Asas-asas Hukum Perjanjian Secara Umum

Hukum perjanjian tentulah didasari oleh asas-asas yang bertujuan agar suatu perjanjian mempunyai kepastian, kekuatan, dan perlindungan hukum untuk para pihaknya dalam suatu perjanjian. Dibuatnya suatu perjanjian bertujuan agar perbedaan kepentingan para pihak dapat tercapai satu kesepakatan yang dikehendaki antara kedua belah pihak untuk kepentingan bersama. Terdapat beberapa asas perjanjian yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Berikut beberapa diantaranya:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, sebab merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Kebebasan berkontrak dilatarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embrional lahir di zaman

²⁶ A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta Liberty, 1985, hlm. 8.

²⁷ J.H. Niewenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Terjemahan Djasadin Saragih), Universitas Airlangga, Surabaya, 1985, hlm. 1.

Yunani, yang menyatakan bahwa setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Pada hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak” dan hal ini menurut teori *laissez fair*, dianggap sebagai *the invisible hand*, karenanya pemerintah tidak boleh mengadakan intervensi, paham individualisme memberi peluang yang luas bagi golongan yang lemah. Singkatnya, pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah.²⁸

Sutan Remy Sjahdeini dalam kesimpulannya terkait ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menyimpulkan sebagai berikut: Pertama, kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian. Kedua, kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa seseorang ingin membuat perjanjian. Ketiga, kebebasan untuk memilih *causa* perjanjian yang akan dibuatnya. Keempat, kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian. Kelima, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian. Keenam, kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.²⁹

b. Asas Konsensualisme

Asas ini menentukan perjanjian dan dikenal baik dalam sistem hukum *Civil Law* maupun *Common Law*. Pasal 1320 Kitab

²⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 45.

²⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 47.

Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan asas ini yang mengandung arti “kemauan atau will” para pihak untuk saling berpartisipasi mengikatkan diri. Selain dari itu, asas konsensualisme menekankan suatu janji lahir pada detik terjadinya konsensus (Kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak) mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.

Apabila perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis maka bukti tercapainya konsensus adalah saat ditandatanganinya perjanjian itu oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Namun demikian, tidak semua perikatan tunduk dengan asas ini, karena terhadapnya ada pengecualian yakni terjadap perjanjian formal (hibah, perdamaian, dan lain-lain) serta perjanjian rill (pinjam pakai, pinjam-meminjam, dan lain-lain).³⁰

c. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta sunt servanda*)

Dasar teoritik mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum kanonik. Hukum kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Dari sinilah kemudian lahir prinsip *pacta sunt servanda*. Adanya prinsip *pacta sunt servanda* orang harus mematuhi janjinya. Dikaitkan dengan perjanjian para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan atau perjanjian yang mereka buat. Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat

³⁰ I Ketut Okta Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 46.

sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.³¹

d. Asas Iktikad Baik

Iktikad baik dalam kontrak dibedakan antara iktikad baik pra kontak (*Precontractual good faith*) dan iktikad baik pelaksanaan kontrak (*Good faith on contract performance*). Kedua macam iktikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Iktikad baik di dalam fase prakontrak disebut juga sebagai iktikad baik subjektif. Kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif. Iktikad baik prakontrak adalah iktikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Iktikad baik prakontrak ini bermakna kejujuran (*Honesty*). Iktikad baik ini disebut iktikad baik yang bersifat subjektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi.

Iktikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai iktikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak, kewajiban dan hak tersebut harus rasional dan patut. Iktikad baik pelaksanaan kontrak juga dapat bermakna melaksanakan secara rasional dan patut.³²

³¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 91.

³² *Ibid*, hlm. 91-92.

e. Asas Personalitas

Asas personalitas dapat disimpulkan sebagaimana ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Secara tegas Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan Pasal 1317”. Asas personalitas bermakna bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

Penyimpangan dari asas personalitas diantaranya dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini menentukan “Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu”.

Ketentuan yang diatur Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, para pihak yang membuat perjanjian dapat menentukan bahwa perjanjian itu juga dapat berlaku terhadap pihak ketiga. Perjanjian semacam itu disebut sebagai *derdenbending*. Janji bagi kepentingan pihak ketiga adalah suatu janji yang oleh

para pihak dituangkan dalam satu perjanjian yang isinya menentukan bahwa pihak ketiga akan mendapatkan hak atas suatu prestasi.³³

3. Perjanjian Jual Beli

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.³⁴ Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan timbal balik di mana pihak yang satu (Penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (Pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).³⁵ Menurut Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga yang dimufakati mereka berdua.³⁶

³³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1986, hlm. 54.

³⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2013, hlm. 366.

³⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

³⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hlm. 17.

Selanjutnya menurut Salim, yang dimaksud perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli, pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga serta pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.³⁷ Dapat disimpulkan berdasarkan pengertian-pengertian jual beli di atas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu yang pertama, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli. Kedua, pihak pembeli berkewajiban membayar harga barang yang dibeli dari penjual.³⁸

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah Secara Umum

Dasar hukum jual beli secara jelas telah diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Hal tersebut menjadi dasar hukum jual beli, termasuk salah satunya jual beli tanah.

³⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 49.

³⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur secara jelas mengenai pengertian jual beli tanah. Pasal 26 ayat (1) dan (2) UUPA hanya mengatur mengenai jual beli tetapi tidak dijelaskan bagaimana pengertian jual beli tanah tersebut. Penjelasan terkait jual beli tanah dalam hukum nasional terutama yang ada di dalam UUPA lebih mengacu jual beli tanah dalam pengertian hukum adat yang telah diatur Pasal 5 UUPA yang berbunyi:

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 perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Artinya bahwa perbuatan jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang digunakan dalam UUPA dilandaskan pada hukum adat, karena hukum adat adalah hukum asli Indonesia yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia. Hukum adat tersebut masih harus dibersihkan dari cacarnya yang tidak asli dan kemudian disempurnakan dalam tuntutan zaman.³⁹

³⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Ctk. 9, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 286.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Asas terang dan tunai merupakan suatu asas hukum dalam jual beli tanah yang tidak dapat diabaikan. Terang dapat diartikan bahwa jual beli dilakukan di hadapan para pihak dan PPAT sedangkan tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.⁴⁰

Namun pada dasarnya pengertian jual beli tanah secara umum di masyarakat memiliki pengertian di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill.⁴¹ Jual beli tanah memiliki prinsip yang sama seperti perjanjian pada umumnya, bahwa “Pada prinsipnya, jual beli adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, di mana

⁴⁰ Desvia 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*, Vol. 3 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, 2020, hlm. 5.

⁴¹ A&A Law Office, Jual Beli Tanah Pada Umumnya, Terdapat dalam <https://aa-lawoffice.com/jual-beli-tanah-pada-umumnya/#:~:text=Jual%20beli%20tanah%20memiliki%20pengertian,bersifat%20tunai%2C%20terang%20dan%20rill.>, Diakses tanggal 27 Mei 2023.

kesepakatan harus memenuhi unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1320 KUHPer”⁴²

2. Syarat Sahnya Jual Beli Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Hukum Pertanahan Nasional, perpindahan hak atas kepemilikan tanah telah diatur sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku. Adapun syarat jual beli tanah agar dapat dikatakan sah mencakup beberapa ketentuan. Ketentuan pertama yaitu terkait syarat materiil jual beli tanah dan ketentuan kedua yaitu terkait syarat formil jual beli tanah. Dua syarat tersebut sebagai berikut:

a. Syarat Materiil

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan artinya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk membeli tanah yang akan dibelinya;
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik;
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh untuk diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah hak yang dapat untuk diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA:
 - a) Hak milik (Pasal 20);
 - b) Hak Guna Usaha (Pasal 28);

⁴² Desvia Winandra & Hanafi Tanawijaya, *Op. Cit*, hlm. 4.

c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35);

d) Hak Pakai (Pasal 41)

b. Syarat Formil

Syarat formil jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat materiil sudah terpenuhi, maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur terkait akta jual beli. Pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal yang harus diperhatikan yaitu pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli disaksikan oleh dua orang saksi.

Selanjutnya sebelum akta dibuat maka PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kartu Keluarga (KK), Sertifikat asli hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada para pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.⁴³

⁴³ Ni Kadek Ditha A, I Gusti Ngurah W, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/>, Diakses tanggal 1 Juni 2023.

Selain syarat-syarat yang telah dijabarkan di atas ada beberapa syarat formil tambahan yang perlu dipenuhi yaitu Pembeli Beriktikad Baik sebagaimana yang dijelaskan dalam Rumusan Kamar Perdata SEMA No. 4/ 2016 menerangkan sebagai berikut:⁴⁴

- 1) Pembelian Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah objek tanah tersebut dengan diterbitkan Akta Jual Beli (AJB).
- 2) Apabila objek tanah belum terdaftar/ Tanah Milik Adat yang dilaksanakan menurut hukum adat yaitu:
 - a) Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - b) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - c) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- 3) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - a) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

⁴⁴ Hardiansyah, Memahami Syarat Jual Beli Tanah, Terdapat dalam <https://htlegalconsult.com/memahami-syarat-jual-beli-tanah/>, Diakses tanggal 2 Juni 2023.

- b) Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- c) Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang sering disebut PPJB merupakan salah satu proses tahapan dalam jual beli tanah. Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), validasi, dan sebagainya. Akan tetapi dikarenakan suatu hal, proses Akta Jual Beli (AJB) tersebut terkadang terkendala beberapa hal tertentu. Misalnya, salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya.⁴⁵

Oleh karena itu Notaris/PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan,

⁴⁵ Made Ara Denara Asia A, I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2019, hlm. 3-4.

baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris/PPAT yang notabene PPJB merupakan perjanjian pendahuluan.⁴⁶

Pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, Notaris/PPAT mengacu Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan kepada Notaris/PPAT untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.⁴⁷ Menurut konsep Hukum Adat, bahwa sifat perjanjian jual-beli hak atas tanah bersifat tunai, rill, dan terang. Pembayaran lunas atas harga yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah tidak merupakan atau menentukan saat beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan dua argumentasi. Pertama, bahwa untuk melakukan perbuatan hukum berikutnya, pembeli masih memerlukan kuasa dari penjual, dan kedua, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli masih wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta PPAT.⁴⁸

4. Pengertian Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen autentik yang mencatatkan informasi tentang adanya transaksi jual beli tanah.

⁴⁶ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary, *Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 7.

⁴⁷ Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2016, hlm. 208.

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 223.

Informasi yang tercantum dalam Akta Jual Beli ini lengkap mulai dari identitas penjual, identitas pembeli, identitas tanah (lokasi, luas. Batas-batas), harga, dan pasal-pasal yang mengikat kedua belah pihak (hak dan kewajiban). Akta Jual Beli Tanah ini merupakan dokumen autentik yang kedudukannya sah dimata hukum, Akta Jual Beli Tanah hanya bisa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan terdaftar. Proses penandatanganan Akta Jual Beli ini sendiri juga harus dilakukan dihadapan PPAT dengan minimal dua orang saksi.⁴⁹

Akta Jual Beli (AJB) dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan persamaan bentuk perjanjian tetapi memiliki sifat hukum yang berbeda. Pengertian Akta Jual Beli (AJB) yaitu Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen yang dapat membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik yang lama (penjual) kepada pemilik yang baru (pembeli). Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Menurut ketentuan Pasal

⁴⁹ Brighton, Akta Jual Beli Tanah: Pengertian, Syarat Prosedur Pembuatan, dan Biayanya, Terdapat dalam <https://www.brighton.co.id/about/articles-all/akta-jual-beli-tanah-pengertian-syarat-prosedur-pembuatan-dan-biayanya>, Diksес pada tanggal 22 Juni 2023.

1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuat.

C. Tinjauan Umum tentang Hukum Kepailitan

1. Pengertian tentang Kepailitan

Kepailitan dari sudut pandang etimologi berasal dari bahasa italia yaitu ‘*faillie*’ atau *faillimento*, yang kemudian diadopsi dalam bahasa Prancis menjadi *faillite*. Istilah *faillite* (Prancis) kemudian diadopsi dalam bahasa Belanda menjadi kata ‘*faillie(t)*’ dan diterjemahkan menjadi ‘*pailit*’ dalam bahasa Indonesia.⁵⁰ Di Indonesia, istilah ‘pailit’ ditujukan pada seseorang yang tidak lagi mampu membayar utangnya.

Sebelum Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diberlakukan, pengaturan mengenai penyelesaian pembayaran utang yang berlaku adalah peraturan zaman kolonial Belanda yaitu *Faillissements Verordening* (Staatsblad 1905:217 jo Staatsblad 1906:348). Istilah ‘pailit’ sebenarnya tidak digunakan dalam *Faillissements Verordening* karena yang digunakan adalah istilah ‘*onvermogen*’ yang artinya tidak mampu membayar atau dalam keadaan berhenti membayar utang-utangnya.

⁵⁰ Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 3.

Istilah ‘pailit’ atau ‘bangkrut’ merupakan istilah yang berkembang dalam praktik yang digunakan oleh masyarakat Indonesia sebagai bahasa sehari-hari untuk menggambarkan keadaan seseorang yang tidak sanggup membayar utang atau telah berhenti membayar utangnya.⁵¹ Pengertian kepailitan dalam *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan* disebutkan bahwa yang dimaksudkan dengan pailit atau bangkrut, antara lain, seseorang yang oleh suatu pengadilan dinyatakan bangkrut dan yang aktiva atau warisannya telah diperuntukkan untuk membayar utang-utangnya.

Namun demikian, umumnya orang sering menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pailit atau bangkrut itu adalah suatu sitaan umum atas seluruh harta debitor agar dicapainya perdamaian antara debitor dan para kreditor atau agar harta tersebut dapat dibagi-bagi secara adil di antara para kreditor.⁵² Dapat dilihat pengertian Kepailitan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Selanjutnya disebut Undang-Undang Kepailitan) disebutkan “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini”.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 4.

⁵² Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teori & Praktek*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hlm. 7-8.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan tersebut sudah sangat tegas dan lugas menyatakan apa itu pengertian Kepailitan yang saat ini menjadi acuan dasar bagi hukum Kepailitan di Indonesia. Oleh sebab itu sudah barang tentu setiap Debitor atau Kreditor dan atau pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan permohonan pailit sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Kepailitan wajib memahami apa itu pengertian Kepailitan sesuai Undang-Undang yang berlaku saat ini.

2. Asas-asas Hukum Kepailitan

Ada beberapa asas-asas yang harus diperhatikan oleh Undang-Undang Kepailitan suatu negara agar Undang-Undang tersebut dapat memenuhi beberapa kebutuhan dunia usaha, baik nasional maupun internasional. Demikian pula seharusnya dengan Undang-Undang Kepailitan yang berlaku di Indonesia. berikut beberapa asas-asas yang Kepailitan pada umumnya:

a. Asas “Mendorong Investasi dan Bisnis”

Undang-Undang Kepailitan harus dapat mendorong keagairahan investasi asing dan pasar modal, serta memudahkan perusahaan Indonesia memperoleh kredit luar negeri. Indonesia telah menandatangani perjanjian Marrakesh/WTO mengenai liberalisasi perdagangan jasa dan barang. Perjanjian itu telah diratifikasi oleh DPR-RI dengan dikeluarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1994 tentang Pengesahan *Agreement Establishing The World Trade Organization* (Persetujuan Pembentukan Organisasi Perdagangan

Dunia). Sebelum penandatanganan perjanjian Marrakesh/WTO itu, Indonesia telah menjadi negara yang terbuka bagi investasi asing sejak beberapa tahun sebelumnya.⁵³

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, pasar modal di Indonesia semakin marak, hal tersebut tentu saja membuat beberapa pengusaha di Indonesia memiliki akses langsung ke lembaga-lembaga pembiayaan luar negeri dan memperoleh pinjaman dari lembaga-lembaga tersebut. Untuk melestarikan hubungan itu, Undang-Undang Kepailitan di Indonesia harus dapat mendorong investasi asing dan menumbuhkan siklus pasar modal.

Untuk dapat mencapai tujuan tersebut, sepatutnya Undang-Undang Kepailitan harus memuat asas-asas dan ketentuan-ketentuan yang dianut secara global. Asas-asas tersebut harus berjalan sesuai dengan hukum kepailitan dari negara-negara para pemodal dan kreditor asing yang diinginkan oleh pemerintah dan dunia usaha Indonesia untuk menanamkan modalnya ke Indonesia serta dapat memberikan kredit untuk kepentingan dunia usaha di Indonesia.

⁵³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*”, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009, hlm. 32-33.

b. Asas “Memberikan Manfaat dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Kreditor dan Debitor”

Undang-Undang Kepailitan harus memberikan manfaat bagi debitor dan kreditor, bukan itu saja tetapi juga harus memberikan perlindungan yang seimbang untuk debitor dan kreditor. Ketentuan-ketentuan tersebut dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitor yang tidak jujur, dilain pihak, ketentuan tersebut juga dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditor yang tidak beriktikad baik.

Asas keseimbangan dalam menyelesaikan pembayaran utang-piutang bertujuan untuk mencegah segala bentuk penyalahgunaan pranata kepailitan untuk tujuan-tujuan di luar yang dicita-citakan Undang-Undang Kepailitan tidak hanya sekedar mengatur tata cara pembayaran utang melalui jalur kepailitan (likuidasi) atau melalui jalur penundaan pembayaran utang (PKPU atau reorganisasi utang). Sebagaimana yang tertuang di Penjelasan Umum Undang-Undang Kepailitan, jelas disebutkan bahwa secara umum Undang-Undang Kepailitan difungsikan sebagai sarana hukum untuk menopang pembangunan perekonomian nasional. Secara khusus sebagai sarana penyelesaian masalah utang piutang yang dilaksanakan secara adil, cepat, terbuka, dan efektif.⁵⁴

⁵⁴ Elyta Ras Ginting, *Op. Cit*, hlm. 69.

c. Asas “Proses Putusan Pernyataan Pailit Harus Sesingkat Mungkin”

Suatu Undang-Undang Kepailitan harus menjamin proses kepailitan berjalan tidak berlarut-larut. Untuk mencapai tujuan itu, Undang-Undang Kepailitan harus membatasi berapa lama proses kepailitan harus telah tuntas sejak proses kepailitan itu dimulai. Undang-Undang Kepailitan sepatutnya menentukan batas waktu bagi pengadilan untuk telah memeriksa dan memutuskan permohonan pernyataan pailit. Batas waktu itu tidak boleh terlalu lama tetapi juga tidak boleh terlalu pendek karena hanya akan mengakibatkan dihasilkannya putusan pengadilan yang mutunya mengecewakan.

Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun Nomor 2004 telah menganut asas “cepat” tersebut. Namun demikian, Pasal 8 ayat (5) Undang-Undang Kepailitan yang menentukan, putusan atas permohonan pernyataan pailit harus ditetapkan dalam jangka waktu paling lambat 60 hari terhitung sejak tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan adalah tidak realistis. Undang-Undang Kepailitan sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998, bahkan menentukan jangka waktu yang lebih singkat lagi, yaitu 30 hari. Waktu tersebut terlalu pendek sehingga hanya akan

menghasilkan kualitas putusan yang kurang baik karena diputuskan secara terburu-buru.⁵⁵

d. Asas “Proses Putusan Pailit Terbuka Untuk Umum”

Mengingat putusan pernyataan pailit terhadap seorang debitor berdampak luas dan menyangkut kepentingan banyak pihak, maka proses kepailitan harus dapat diketahui oleh masyarakat luas. Putusan pailit terhadap seorang debitor bukan saja menyangkut kepentingan satu atau dua orang kreditor, tetapi juga menyangkut semua kreditor, karena dengan putusan pailit pengadilan itu, maka terhadap harta debitor diletakkan sita umum.

Apabila debitor itu bank, yang juga sangat berkepentingan dengan putusan pailit tersebut adalah para kreditor bank, yaitu para nasabah penyimpan dana yang jumlahnya bahkan dapat mencapai jutaan. Apabila debitor dalam mengerahkan kebutuhan modal kerjanya mengeluarkan surat-surat utang berupa *bonds* atau *debentures*, maka juga *bondholders* dan *debentureholders* ini dapat pula berjumlah banyak sekali. Mereka dapat terdiri atas para pemegang surat utang di dalam negeri maupun di luar negeri.⁵⁶

Oleh karena begitu banyak pihak yang berkepentingan dengan debitor, maka semua hal sejak pernyataan pailit diajukan kepada pengadilan, selama proses pemeriksaan berlangsung di pengadilan

⁵⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan “Memahami Undang-Undang....., Op. Cit*, hlm. 121.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 122.

tingkat pertama maupun kasasi/peninjauan kembali, ketika putusan pailit dijatuhkan oleh pengadilan di tingkat pertama maupun kasasi/peninjauan kembali, sampai selama tindakan pemberesan dilakukan oleh Likuidator/Kurator, harus dapat diketahui oleh umum.

Apabila berlangsung proses PKPU, maka yang harus diketahui oleh umum adalah segala hal yang menyangkut PKPU tersebut sejak proses itu dimulai, selama berlangsungnya negosiasi antara debitor dan para kreditor, dan sampai ketika terjadi putusan terhadap upaya PKPU atau restrukturisasi utang, baik berupa penerimaan maupun penolakan terhadap upaya PKPU itu baik oleh debitor atau kreditor.

e. Asas “Integrasi”

Undang-Undang Kepailitan mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan hukum materilnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.⁵⁷ Undang-Undang kepailitan adalah *lex specialist* yang mengatur prosedur pembayaran utang yang dilakukan dengan cara:

- 1) Mengajukan permohonan pailit, dan;
- 2) Mengajukan permohonan PKPU.

⁵⁷ Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan “Asas-asas Hukum Kepailitan”*, UMM Pres, Malang, 2012, hlm. 13.

Jika tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang kepailitan atau terdapat ketidakjelasan peraturan, maka yang berlaku adalah *lex generis* seperti KUH Perdata, Hukum Acara Perdata, *Venduregelement*, Undang-Undang yang mengatur mengenai jaminan hak kebendaan (Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Pelayaran, Undang-Undang Penerbangan).⁵⁸

3. Syarat-syarat Mengajukan Permohonan Pailit

Sangatlah penting diketahui mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang akan mengajukan permohonan pailit melalui pengadilan niaga. Apabila syarat-syarat pengajuan permohonan pailit tersebut tidak dapat terpenuhi maka sudah dipastikan permohonan tersebut tidak akan dikabulkan oleh pengadilan niaga. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan syarat tersebut sebagai berikut: “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 pemohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya”.

Dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dapat disimpulkan bahwa permohonan pernyataan pailit terhadap seorang

⁵⁸ Elyta Ras Ginting, *Op. Cit*, hlm.74.

debitor hanya dapat diajukan apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁵⁹

- a. Debitor terhadap siapa permohonan itu diajukan harus paling sedikit mempunyai dia kreditor; atau dengan kata lain harus memiliki lebih dari satu kreditor.
- b. Debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang kepada salah satu kreditornya.
- c. Utang yang tidak dibayar itu harus telah jatuh waktu dan telah dapat ditagih (*due and payable*).

Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan oleh Pengadilan Niaga apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana sebagaimana ketentuan yang diatur Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan telah dipenuhi. Terkait fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana, penjelasan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan hanya menyebutkan tentang fakta dua kreditor dan fakta uang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar sedangkan perbedaan besarnya jumlah utang yang dialihkan pemohon pailit dan termohon pailit tidak menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit.⁶⁰

⁵⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan.....*, *Op. Cit*, hlm. 52.

⁶⁰ Bernadetha Aurelia Oktavira, 2 Syarat Kepailitan dan Penjelasannya, Terdapat dalam https://www.hukumonline.com/klinik/a/syarat-kepailitan-cl1266/#_ftn1, Diakses tanggal 21 Juni 2023.

4. Pengertian Utang

Menurut beberapa pakar Hukum Perdata Indonesia, salah satunya Setiawan mendefinisikan utang sebagai berikut:⁶¹

“Utang seyogianya diberi arti luas; baik dalam arti kewajiban membayar sejumlah uang tertentu yang timbul karena adanya perjanjian utang piutang (di mana Debitor telah menerima sejumlah uang tertentu dari Kreditornya), maupun kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang timbul dari perjanjian atau kontrak lain yang menyebabkan debitor harus membayar sejumlah uang tertentu. Singkatnya, yang dimaksud dengan utang bukan hanya kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu yang disebabkan karena Debitor telah menerima sejumlah uang tertentu karena perjanjian kredit, tetapi juga kewajiban membayar Debitor yang timbul dari perjanjian-perjanjian lain”.

Di sisi lain, Undang-Undang Kepailitan mendefinisikan mengenai pengertian utang sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Kepailitan sebagai berikut:

“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 kontijen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang

⁶¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan “Memahami Undang-Undang....., Op. Cit*, hlm. 197.

wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor”.

Dapat disimpulkan bahwa pengertian utang dalam Undang-Undang Kepailitan adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang tertentu baik yang sudah ada ataupun yang akan timbul dikemudian hari, baik yang timbul karena perjanjian ataupun Undang-Undang.

5. Pihak-pihak dalam Kepailitan

Pihak-pihak yang terlibat di dalam kepailitan yaitu sebagai berikut:

a. Pihak Pemohon Pailit

Pasal 2 Undang-Undang Kepailitan membedakan siapa-siapa saja yang dapat mengajukan permohonan pailit, yaitu sebagai berikut:

- 1) Debitor;
- 2) Kreditor;
- 3) Kejaksaan;
- 4) Bank Indonesia;
- 5) Bapepam (Badan Pengawas Pasar Modal);
- 6) Menteri Keuangan

b. Debitor Pailit

Debitor pailit adalah orang perseorangan ataupun badan hukum yang oleh pengadilan niaga telah diputus pailit atas permohonan pernyataan pailit yang diajukan satu atau lebih kreditornya.

c. Hakim Niaga

Hakim pengadilan niaga memeriksa dan memutus perkara pada tingkat pertama hingga kasasi dengan majelis hakim (bukan hakim tunggal).

d. Kurator

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, dengan adanya pernyataan pailit, terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit itu diucapkan oleh hakim pemutus, debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit. Definisi Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang Kepailitan yang dimaksud dengan Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan hakim pengawas. Tugas utama Kurator berdasarkan Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan yaitu “Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan atau pemberesan harta pailit”.

e. Hakim Pengawas

Bahwa karena debitor pailit tidak dapat lagi menguasai dan mengurus harta kekayaannya maka perlu ditunjuk dan diangkat seseorang yang mempunyai kewenangan untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan debitor pailit tersebut. Kurator lah seseorang yang mempunyai kewenangan untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan debitor pailit. Agar Kurator dalam melaksanakan tugasnya tidak menyalahgunakan kewenangannya maka perlu diangkat seorang pengawas yang ditunjuk oleh pengadilan yang disebut Hakim Pengawas.

Berdasarkan Pasal 65 Undang-Undang Kepailitan tugas pokok hakim pengawas adalah mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh Kurator. Pasal 66 Undang-Undang Kepailitan menyebutkan bahwa “Sebelum mengambil ketetapan dalam sesuatu hal yang mengenai pengurusan atau pemberesan harta pailit, pengadilan terlebih dahulu harus mendengar lebih dahulu hakim pengawas”.

f. Panitia Kreditor

Pasal 79 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan menentukan, bahwa dengan putusan pailit atau dengan penetapan kemudian, pengadilan dapat membentuk panitia kreditor sementara, terdiri atas tiga orang yang dipilih dari kreditor yang dikenal dengan maksud memberi nasihat kepada Kurator. Berdasarkan Pasal 79 ayat (1)

bukan suatu keharusan bagi pengadilan niaga membentuknya, tetapi dapat diartikan bahwa para kreditor dapat meminta agar panitia kreditor sementara tersebut dibentuk sampai pembentukan panitia kreditor tetap sesuai dengan ketentuan Pasal 80 Undang-Undang Kepailitan.

Pasal 81 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan menentukan, panitia kreditor setiap waktu berhak meminta diperlihatkan semua buku, dokumen, dan surat mengenai kepailitan. Sebagaimana ketentuan Pasal 81 ayat (2), Kurator wajib memberikan kepada panitia kreditor semua keterangan yang dimintanya. Ketentuan Pasal 82 Undang-Undang Kepailitan, dalam hal diperlukan, Kurator dapat mengadakan rapat dengan panitia kreditor untuk meminta nasihat. Ketentuan bunyi Pasal 82 Undang-Undang Kepailitan tersebut, Kurator hanya diberi hak tetapi tidak wajib meminta nasihat panitia kreditor.⁶²

6. Akibat Hukum Pernyataan Pailit

Pernyataan pailit mengakibatkan Debitor yang dinyatakan pailit kehilangan segala “hak perdata” untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan yang telah dimasukkan ke dalam harta pailit. Hal ini dapat dilihat dari adanya kewenangan Kurator untuk mengurus dan atau melakukan pemberesan harta pailit.⁶³ Dijatuhkannya putusan pailit oleh

⁶² Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan.....*, *Op. Cit*, hlm. 341.

⁶³ Nurma, Akibat Hukum Pernyataan Pailit, Terdapat dalam <https://nurma.staff.uns.ac.id/wp-content/blogs.dir/512/files/2010/07/akibat-hukum-pernyataan-pailit.pdf>, Diakses tanggal 21 Juni 2023.

Pengadilan Niaga, debitor demi hukum kehilangan haknya untuk berbuat sesuatu terhadap penguasaan dan pengurusan harta kekayaan yang termasuk dalam kepailitan terhitung sejak tanggal kepailitan itu.

Kepailitan mengakibatkan seluruh harta kekayaan debitor serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan berada dalam sitaan umum sejak saat putusan pernyataan pailit diucapkan. Sitaan umum yang dimaksud adalah sitaan terhadap harta benda dengan kepemilikan mutlak pada debitor, baik yang ada sekarang maupun di masa yang akan datang yang digunakan sebagai jaminan pemberesan piutang debitor kepada para kreditornya.⁶⁴

Setelah ada putusan pernyataan pailit, debitor dalam batas-batas tertentu masih dapat melakukan perbuatan hukum dalam bidang hukum kekayaan sepanjang perbuatan hukum tersebut akan mendatangkan keuntungan bagi harta pailit. Sebaliknya apabila perbuatan hukum tersebut akan merugikan harta pailit, Kurator dapat meminta pembatalan atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Debitor pailit. Pembatalan tersebut bersifat relatif, artinya hal itu hanya dapat digunakan untuk kepentingan harta pailit sebagaimana diatur Pasal 41 Undang-Undang Kepailitan. Orang yang mengadakan transaksi dengan Debitor tidak dapat mempergunakan alasan itu untuk meminta

⁶⁴ I Gede Andi I, I Putu Sudarma S, *Akibat Hukum Putusan Pailit Terhadap Harta Kekayaan Debitor (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Medan Nomor 2/Pdt.Sus-Pailit/2016.PN.NiagaMdn.)*, Terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/38282>, Diakses tanggal 21 Juni 2023.

pembatalan. Tindakan Kurator yang demikian itu disebut *Actio Pauliana*.⁶⁵

Begitupun juga terhadap perjanjian kerja dengan adanya akibat debitor pailit, Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan mengatur bahwa “Pekerja yang bekerja pada debitor pailit dapat memutuskan hubungan kerjanya dan sebaliknya Kurator dapat memberhentikan pekerja tersebut”. Selanjutnya Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan mengatur bahwa “Sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, upah yang terutang sebelum maupun sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan merupakan utang harta pailit”.

Terhadap kreditor pemegang hak jaminan, Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan telah mengatur bahwa “Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 Undang-Undang Kepailitan, setiap kreditor pemegang hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”. Namun Pasal 56 Undang-Undang Kepailitan menentukan, hak eksekusi kreditor pemegang Hak Jaminan tersebut ditangguhkan dengan jangka waktu selam 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.

⁶⁵ Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, Bayumedia, Malang, 2003, hlm. 75.

BAB IV

KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN

SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT

A. Keabsahan Peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

1. Peralihan Objek Tanah SHM Nomor 01095 dari Syaiful kepada Agung Nugroho

Jual beli hak atas tanah pada dasarnya adalah kesepakatan antara kedua belah pihak yang terlibat dalam sebuah transaksi jual beli, hal tersebut sesuai dengan asas perjanjian dan aturan-aturan yang berkaitan tentang peralihan hak atas tanah. Keabsahan suatu objek jual beli tentu dinilai berdasarkan syarat-syarat sah nya perjanjian jual beli, seperti syarat formil dan syarat materiil. Syarat formil mencakup kesepakatan dan kecakapan antar kedua belah pihak sedangkan syarat materiil mencakup suatu objek tertentu dan klausul yang halal.

Selain terkait keabsahan jual beli, terdapat juga unsur-unsur jual beli yang harus ada di dalam sebuah perjanjian. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan unsur-unsur jual beli tersebut yaitu “Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal-balik, di mana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah

dijanjikan”.⁶⁶ Unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, perjanjian jual beli bersifat konsensual sebagaimana yang disebutkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Jual beli dianggap sudah terjadi setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar”.⁶⁷

Definisi yang diberikan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya menyatakan unsur perjanjian jual beli didasarkan pada suatu esensi bahwa, unsur benda bersangkutan dengan levering atau penyerahan sedangkan unsur harga berkaitan dengan pembayaran, yang keduanya merupakan kewajiban pokok dari kedua belah pihak yang harus dipenuhi supaya hak masing-masing pihak terealisasi sebagai wujud konkrit keuntungan yang dikejar.⁶⁸ Tujuan akhir perjanjian jual beli adalah untuk memindahkan hak milik benda dari tangan penjual kepada pembeli, tak lain dilangsungkan dengan cara “menyerahkan” benda yang bersangkutan dan ini dilakukan oleh penjual.⁶⁹

Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait peralihan hak milik sebagaimana disebutkan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merumuskan pengertian hak milik

⁶⁶ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶⁷ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Ctk. 1, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 31.

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 27.

⁶⁹ Mohamad Kharis Umardani, Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai, *Journal of Islamic Law Studies*, Vol. 4 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020, hlm. 22.

sebagai berikut “Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.⁷⁰

Pengertian rumusan hak milik di atas dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat diketahui bahwa hak milik itu merupakan hak tertinggi dari semua hak kebendaan lainnya. Berasal dari hak milik inilah lahir hak-hak kebendaan lainnya. Setiap orang yang memiliki hak milik atas sesuatu benda, dapat dengan bebas menikmati, memanfaatkan dan mengasingkan benda tersebut kepada orang lain, bahkan tidak dapat diganggu gugat oleh penguasa sekalipun atau orang lain, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum lainnya. Demikian, hak milik mempunyai isi dan sifat yang tidak terbatas, mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.⁷¹

Sebagaimana berdasarkan sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:⁷²

⁷⁰ Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁷¹ Mohamad Kharis Umardani, *Op. Cit*, hlm. 54.

⁷² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2001, hlm. 72.

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya jual beli atau pertukaran;
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri, dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah, dan sebagainya.

Penyataan di atas dapat dipahami bahwa yang pertama, suatu pengalihan hak yang sifatnya langsung dapat diserahkan secara nyata. Kedua, pengalihan hak yang sifatnya dilakukan secara simbolis sebab beralihnya hak tersebut berkaitan dengan benda tidak bergerak.

Berhubungan dengan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Syaiful tidak terlepas dari suatu perbuatan hukum yang didasari dengan perjanjian jual beli, dalam hal ini yaitu tindakan jual beli tanah SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto yang dilakukan oleh Syaiful dengan Agung Nugroho atas dasar surat kuasa jual dari Aryo Winoto yang kemudian dituangkan ke dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 09/2020 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Eltin Susani selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jika diamati secara singkat di dalam transaksi jual beli tersebut, terlihat bahwa sesungguhnya yang menjual tanah SHM No. 01095 adalah Aryo Winoto selaku pemilik asal karena objek tanah SHM No. 01095 masih atas nama Aryo Winoto walaupun telah dilakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas antara Syaiful selaku pembeli dengan Aryo Winoto selaku

penjual yang dibuat berdasarkan Akta Nomor 03/2018 tertanggal 23 Januari 2018.

Tindakan jual beli tanah SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto yang dilakukan oleh Syaiful dengan Agung Nugroho atas dasar surat kuasa jual dari Aryo Winoto, bermula ketika PT. STP memiliki kekurangan pembayaran jasa uruk kepada Agung Nugroho sebesar Rp. 1.233.399.000,00- (satu miliar dua ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) berdasarkan Surat Perintah Kerja PT. STP No: SPK-003/STP.02/II/2020. Lantas Agung Nugroho meminta objek jaminan kepada Syaiful selaku Direksi PT. STP. Adapun maksud jaminan tersebut adalah agar Syaiful tidak lalai untuk membayar utang atas kekurangan pembayaran jasa urukan tanah tersebut. Kemudian Syaiful memberikan jaminan berupa objek tanah SHM No. 01095 yang saat itu masih atas nama Aryo Winoto.

Namun di sisi lain, objek tanah SHM No. 01095 yang diberikan oleh Syaiful kepada Agung Nugroho tersebut tidak diikuti dengan proses pembebanan Hak Tanggungan sehingga dalam hukum tidak ada jaminan yang diberikan kepada Agung Nugroho karena tidak dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) bahwa “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk

memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.⁷³

Pengertian Hak Tanggungan yaitu sebagaimana yang disebutkan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain”.⁷⁴

Rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁷⁵

⁷³ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁷⁴ Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁷⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 13.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, 616”.⁷⁶ Artinya suatu jual beli hak milik tidak akan berpindah tangan dari penjual kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan. Kemudian dikaitkan dengan syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Jual beli tanah terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu:

- a. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;
- b. Perbuatan hukum pembayaran harga jual beli oleh pembeli kepada penjual.

Dilakukannya dua perbuatan hukum tersebut maka telah terpenuhinya syarat “tunai” dari jual beli tanah, sehingga dengan demikian jual beli tanah tersebut telah selesai. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuat perjanjian di hadapan kepala desa.⁷⁷ Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT

⁷⁶ Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁷⁷ Dwi Aprilia, Josina Emelie, Alsam P, Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 8 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2020, hlm. 17.

sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah).

Asas tunai, riil, dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB). Berdasarkan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyerahan benda tidak bergerak terjadi melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria antara lain dengan membukukannya dalam register atau sejak di sertifikatkan.⁷⁸

Tujuan disertifikasi atau dalam hal jual beli tanah disebut sebagai balik nama atas tanah, sebagaimana yang ditentukan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA adalah:⁷⁹

- a. Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - 1) Pengukuran surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁷⁸ Helmi Romdhoni, Peralihan Hak Atas Tanah Sudah Terjadi Meski Belum Disertifikatkan, Terdapat dalam <https://www.inanews.co.id/2021/03/peralihan-hak-atas-tanah-sudah-terjadi-meski-belum-disertifikatkan/#:~:text=Peralihan%20hak%20atas%20tanah%20berdasarkan,dan%20dilakukan%20dengan%20itikad%20baik.>, Diakses tanggal 29 Agustus 2023.

⁷⁹ Edgar Brige Tatulus, Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6 No. 10, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2018, hlm. 160.

- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana ketentuan Pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu, adapun kriteria-kriteria tersebut adalah:⁸⁰

- a. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan iktikad baik;
- b. Pemegang atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya;

Sejalan dengan kriteria yang dikemukakan Urip Santoso tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (selanjutnya disebut SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 dalam bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 7 menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik”. Artinya secara hukum peralihan hak atas tanah sudah terjadi meski hanya dalam bentuk PPJB dengan syarat PPJB tersebut telah lunas serta pembeli juga telah menguasai objek tanah tersebut dan dilakukan dengan iktikad baik.

⁸⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ctk. 2, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 261.

Peraturan SEMA di atas tentunya bertujuan sebagai perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang pengurusan dokumen jual belinya masih berbentuk PPJB tetapi tetap dengan mengidahkan iktikad baik dari pembeli tersebut. Penerapan prinsip pembeli beriktikad baik diatur pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Mengacu pada SEMA tersebut kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:⁸¹

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu;
 - 4) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).

⁸¹ Damario Tanoto, Aad Nurdin R, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10 No. 7, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2022, hlm. 1657-1658.

- 5) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Secara konsepsional, perlindungan hukum terhadap hak-hak individu dan masyarakat adalah merupakan salah satu hak asasi bagi individu dan masyarakat dapat berupa perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum preventif yang diberikan bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beriktikad baik yakni telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah

sedangkan perlindungan hukum secara represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.⁸²

Kemudian terkait PPJB lunas di dalam praktik kenotariatan sudah lazim diterima sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah. PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Klausul di dalam PPJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual.⁸³

PPJB lunas juga merupakan jenis akta yang bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur sebagaimana Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:⁸⁴

⁸² Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnun, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat, *Jurnal IUS*, Vol. V No. 2, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, 2017, hlm. 315-316.

⁸³ Selamat Lumban Gaol, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadama, 2020, hlm. 83.

⁸⁴ Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- a. Pemberian kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa;
- b. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;
- c. Dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas sesuai dengan harga yang disepakati dan dibayarkan secara penuh walaupun belum dilaksanakan balik nama karena satu dan lain hal.⁸⁵

Berdasarkan penjelasan di atas maka jika dihubungkan dengan perbuatan hukum terkait objek tanah SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto dalam hal ini PJB antara Aryo Winoto dengan Syaiful tersebut telah mengalihkan hak atas tanah yaitu peralihan objek tanah SHM No. 01095 dari Aryo Winoto selaku penjual kepada Syaiful selaku pembeli. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah telah terjadi dan sudah beralih kepada Syaiful selaku pembeli dari objek tanah SHM No. 01095 yang telah dibayar lunas kepada Aryo Winoto.

Di sisi lain terkait penjelasan di atas, sepanjang syarat materiil dan formil peralihan hak atas tanah telah terpenuhi, maka peralihan tersebut sah secara hukum. Syarat tersebut wajib dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Cakupan syarat materiil yaitu

⁸⁵ Werdi Sutisari dan Nia Kurniati, Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Atas Objek Tanah, *Jurnal Kajian Ilmu Sosial dan Humaniora Berbasis Kearifan Lokal*, Vol. 2 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2023, hlm. 58.

pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah yang diperjual belikan tidak sedang dalam sengkata. Syarat formil yaitu ketika semua syarat materiil telah dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya.⁸⁶

Syarat-syarat tersebut jika dihubungkan dengan jual beli hak atas tanah yang dilakukan Syaiful dengan Agung Nugroho maka pada dasarnya Syaiful telah memenuhi syarat-syarat di atas karena objek SHM. 01095 telah secara sah dimiliki dan dikuasainya sehingga Syaiful berhak mengalihkan/menjual kepada siapapun yang dikehendakinya termasuk kepada Agung Nugroho.

Selanjutnya hubungan hukum antara Syaiful dengan Agung Nugroho jika ditinjau berdasarkan penjelasan di atas, dalam hal ini yaitu tindakan jual beli objek tanah SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto yang dilakukan oleh Syaiful dengan Agung Nugroho atas dasar surat kuasa jual dari Aryo Winoto yang kemudian dituangkan ke dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 09/2020 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Eltin Susani selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah.

Hal tersebut dapat dikatakan sah karena berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 serta syarat materiil-formil peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan Peraturan-Peraturan yang telah dijelaskan di

⁸⁶ Fredrik Mayore S, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 6 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2017, hlm. 13.

atas, maka objek tanah yang dibeli oleh Syaiful yaitu SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto lalu dituangkan dalam bentuk PPJB lunas secara hukum telah beralih hak atas tanahnya kepada Syaiful selaku pembeli, maka dari itu Syaiful berhak untuk mengalihkan objek tanah tersebut kepada orang lain walaupun objek tanah SHM No. 01095 masih atas nama Aryo Winoto dan belum dibalik nama atas nama Syaiful.

2. Peralihan Objek Tanah SHM Nomor 01095 dari Agung Nugroho kepada Hermawan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya yaitu terkait keabsahan jual beli yang dilakukan oleh Syaiful dengan Agung Nugroho terkait objek tanah SHM No. 01095 yang mana analisis terkait jual beli kedua belah pihak tersebut adalah sah, namun hal tersebut tidak menentukan implikasi perbuatan hukum selanjutnya yaitu peralihan objek tanah SHM No. 01095 antara Agung Nugroho dengan Hermawan.

Jual beli objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho kepada Hermawan yang kemudian dituangkan dalam PPJB tertanggal 19 Agustus 2021 masih pada tahap proses pelunasan. Hal tersebut dibuktikan bahwa objek tanah SHM No. 01095 yang dibeli oleh Hermawan tersebut telah dibayar setengahnya dari total harga yang telah disepakati dalam PPJB. Selanjutnya Hermawan berhenti melakukan kekurangan pembayaran karena pada pertengahan bulan

Desember 2021, Hermawan mendapatkan informasi bahwa objek tanah SHM No. 01095 tersebut telah masuk ke dalam boedel pailit PT. STP.⁸⁷

Artinya PPJB tertanggal 19 Agustus 2021 yang telah dibuat tersebut belum sampai pada tahap pelunasan. PPJB belum lunas sendiri adalah apabila pembayaran dari pembeli belum lunas diterima oleh penjual. Klausula di dalam Pasal-Pasal PPJB tidak lunas, sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB tidak lunas tersebut, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.⁸⁸

Berikut penjelasan lebih detailnya terkait perbedaan PPJB lunas dengan PPJB tidak lunas:⁸⁹

| | |
|------------|------------------|
| PPJB lunas | PPJB tidak lunas |
|------------|------------------|

⁸⁷ Putusan Pengadilan Niaga (Putusan Tingkat 1) No. 28/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2022/PN.Smg., hlm. 6.

⁸⁸ Aloysius Law Office, Perbedaan PPJB Lunas dan Tidak Lunas, Terdapat dalam <https://www.aloyusius-lawoffice.com/knowledge-PPJB%20Lunas%20vs%20Tidak%20Lunas>, Diakses tanggal 4 September 2023.

⁸⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Op. Cit*, hlm. 633.

| | |
|--|--|
| <p>Di dalam Pengikatan Jual Beli Lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa; Pembeli harus mendapatkan kuasa yang MUTLAK untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun; Pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pengikatan jual beli ini</p> | <p>Pengikatan Jual Beli Belum Lunas di dalam akta pengikat jual beli yang belum lunas tersebut dicantumkan solusi apabila jual beli tersebut sampai batal ditengah jalan. Misalnya pembeli batal membeli atau terlambat dalam melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.</p> |
|--|--|

Terkait PPJB yang belum lunas, terdapat peluang adanya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir

tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Hal tersebut diakibatkan karena tidak dipenuhinya antara hak dan kewajiban salah satu pihak. Oleh karena itu, seringkali PPJB disengketakan akibat salah satu pihak merasa keberatan atau dirugikan. Hal ini biasanya terjadi dalam kasus developer dengan pembeli, di mana pembeli dapat membeli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dengan diikat terlebih dahulu dengan PPJB.⁹⁰

Berdasarkan penjabaran di atas lalu kemudian dihubungkan dengan penjelasan-penjelasan yang telah dibahas sebelumnya yaitu terkait Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, 616”.⁹¹ Hak milik yang dimaksud dalam pembahasan ini yaitu peralihan hak milik atas tanah, maka bentuk peralihannya harus dibuktikan dengan penyerahan, penguasaan objek dan sertifikasi atau balik nama atas nama pembeli tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “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

⁹⁰ Gusti Bagus Gilang P, Yosafat Prasetya N, Agus Sugiarto, Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah, *Jurnal Education and Development*, Vol. 11 No. 1, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, 2023, hlm. 273.

⁹¹ Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁹² Artinya bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan (pendaftaran yang dimaksud adalah lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional) jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi secara hukum walaupun masih dalam bentuk PPJB jika memenuhi syarat-syarat sesuai ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 7 yang menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik”.

Selain memenuhi ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, peralihan hak atas tanah melalui jual beli juga wajib memenuhi syarat materiil dan formil. Syarat-syarat tersebut telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya. Artinya peralihan hak atas tanah sudah terjadi walaupun masih PPJB apabila dua poin penting sudah terpenuhi sebagaimana ketentuan SEMA di atas yaitu pertama, PPJB tersebut sudah harus lunas kemudian yang kedua, objek tanah yang dijual belikan harus sudah dikuasai oleh pembeli serta terpenuhinya syarat materiil dan formil peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

⁹² Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Diperkuat sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁹³

Atas dasar tersebut maka peralihan objek tanah SHM No. 01095 antara Agung Nugroho selaku penjual dengan Hermawan selaku pembeli secara hukum belum sah. Hal itu dikarenakan jual beli yang dilakukan kedua belah pihak masih berbentuk PPJB belum lunas dan objek tanah masih dalam penguasaan penjual yaitu Agung Nugroho serta objek tanah belum diserahkan kepada Hermawan selaku pembeli. Jual beli tersebut juga belum memenuhi syarat formil peralihan hak atas tanah yaitu tidak adanya akta jual beli yang dibuktikan melalui PPAT.

B. Kedudukan Objek Tanah SHM Nomor 01095 yang Telah Dijadikan Harta Boedel Pailit

Untuk menentukan kedudukan objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho yang dijadikan harta pailit PT. STP maka perlu ditinjau apakah objek tanah SHM No. 01095 tersebut merupakan aset PT. STP atau tidak. Penjabaran terkait aset Perseroan terbatas yaitu

⁹³ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 86.

sebagaimana penjelasan Pasal 102 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perseroan Terbatas) bahwa “yang dimaksud dengan “kekayaan Perseroan” adalah semua barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, milik Perseroan”.⁹⁴

Dikaitkan dengan pengertian Perusahaan sebagaimana yang disebutkan Pasal 1 huruf (b) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan menyebutkan “Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, untuk tujuan memperoleh keuntungan dan atau laba”.⁹⁵ Artinya setiap bentuk badan usaha baik yang tidak berbadan hukum maupun yang berbadan hukum jika bertujuan mencari keuntungan dengan cara melakukan kegiatan usaha secara tetap dan terus menerus maka dapat disimpulkan badan usaha tersebut adalah perusahaan.

Berdasarkan Pasal 1653 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, badan hukum dapat dibagi ke dalam tiga macam yaitu:⁹⁶

1. Badan hukum yang diadakan oleh Pemerintah seperti Daerah Provinsi, Kabupaten/Kota, Bank-bank yang didirikan oleh Negara.

⁹⁴ Penjelasan Pasal 102 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

⁹⁵ Pasal 1 huruf (b) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan.

⁹⁶ Sudaryat, Pemaknaan Badan Hukum Dalam Pasal 21 Ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Prespektif Hukum Korporasi, *Jurnal Selisik*, Vol. 6 No. 2, Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, 2020, hlm. 27.

2. Badan hukum yang diakui oleh Pemerintah seperti perkumpulan-perkumpulan, organisasi-organisasi keagamaan.
3. Badan hukum yang didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan kesusilaan seperti Perseroan Terbatas, Koperasi.

Secara teori terdapat syarat materiil dan syarat formal suatu badan hukum.

Syarat materiil suatu badan hukum yaitu:

1. Memiliki harta kekayaan sendiri;
2. Memiliki organisasi yang teratur;
3. Dapat melakukan perbuatan hukum sendiri;
4. Memiliki tujuan tertentu.

Kemudian syarat formal suatu badan hukum yaitu:

1. Didirikan dengan akta pendirian;
2. Disahkan oleh pejabat yang berwenang;
3. Didaftarkan dan diumumkan.⁹⁷

Penjelasan di atas terkait badan hukum dalam hal ini adalah Perseroan Terbatas maka konsekuensi segala perbuatan hukumnya tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perseroan Terbatas dengan tegas menyatakan bahwa Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian. Ketentuan ini berimplikasi bahwa pendirian Perseroan Terbatas harus memenuhi

⁹⁷ Sudaryat, *Pokok-pokok Hukum Perusahaan Indonesia*, Global Sinergi Indonesia, Bandung, 2018, hlm. 33.

ketentuan-ketentuan yang diatur dalam hukum perjanjian. Jadi, dalam pendirian Perseroan Terbatas, selain tunduk kepada Undang-Undang Perseroan Terbatas, tunduk pula pada hukum perjanjian.⁹⁸

Dihubungkan dengan PT. STP yang berkedudukan sebagai badan hukum maka sudah tentu segala perbuatan hukumnya tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Hukum Perjanjian, termasuk tidak terbatas dalam hal perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Berdasarkan peraturan yang berlaku, suatu badan hukum tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik kecuali badan-badan hukum yang telah ditentukan. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, hak milik hanya dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.⁹⁹

Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sebagaimana yang ditentukan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah) yaitu sebagai berikut:¹⁰⁰

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;

⁹⁸ Ridwan Khairandy, Karakter Hukum Perusahaan Perseroan dan Status Hukum Kekayaan yang Dimilikinya, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, No. 1 Vol. 20, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2013, hlm. 91.

⁹⁹ Yunisa Riana Br P, Mengapa Tanah Hak Milik yang Dibeli PT Statusnya Menjadi HGB, Terdapat dalam https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengapa-tanah-hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hgb-cl6446/#_ftn1, Diakses tanggal 1 September 2023.

¹⁰⁰ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Konsekuensi badan-badan hukum yang tidak termasuk dalam ketentuan sebagaimana disebutkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah yaitu adalah, status tanah hak milik yang akan dibeli oleh badan hukum tersebut harus terlebih dahulu diubah menjadi salah satu diantara beberapa bentuk yang ada, yaitu sebagai berikut:¹⁰¹

1. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara;
2. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri;
3. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tanah milik orang lain;

¹⁰¹ Lilis Supriatin, Tanah Hak Milik yang Dibeli PT Statusnya Menjadi Hak Guna Bangunan (HGB), Terdapat dalam [https://konspirasikeadilan.id/artikel/tanah-hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hak-guna-bangunan-hgb0621#:~:text=Pada%20prinsipnya%2C%20Sebuah%20Badan%20Hukum.HGU\)%2C%20dan%20Hak%20Pakai.](https://konspirasikeadilan.id/artikel/tanah-hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hak-guna-bangunan-hgb0621#:~:text=Pada%20prinsipnya%2C%20Sebuah%20Badan%20Hukum.HGU)%2C%20dan%20Hak%20Pakai.), Diakses tanggal 2 September 2023.

4. Hak Sewa untuk Bangunan yaitu seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah apabila telah berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya;

Setelah proses perubahan hak tersebut dilakukan baru dapat dilakukan penandatanganan AJB antara penjual dan pembeli dalam hal ini pembeli selaku badan hukum.

Hal-hal yang telah disebutkan di atas merujuk pada ketentuan sebagaimana yang disebutkan Pasal 30 ayat (1) UUPA bahwa “Yang dapat mempunyai hak guna-usaha adalah:

1. Warga-negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.¹⁰²

Kemudian berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA yaitu bahwa “Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan adalah:

1. Warga-negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.¹⁰³

Kemudian berdasarkan Pasal 42 UUPA yaitu bahwa “Yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

1. Warga-negara Indonesia;

¹⁰² Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

¹⁰³ Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”.¹⁰⁴

Kemudian berdasarkan Pasal 45 UUPA yaitu bahwa “Yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah:

1. Warga-negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”.¹⁰⁵

Dikaitkan dengan PT. STP yang berkedudukan sebagai badan hukum lalu kemudian merujuk pada Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Pemerintah yang telah dijelaskan di atas, tentu saja PT. STP tidak dapat memiliki SHM. Oleh sebab itu objek tanah SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto yang telah dibayar lunas dalam bentuk PJB dan telah dikuasai oleh Syaiful maka untuk dapat dijadikan sebagai aset PT. STP harus diubah terlebih dahulu status tanah SHM No. 01095 menjadi HGB, baru setelah itu dapat dilakukan penandatanganan AJB antara Aryo Winoto selaku penjual dan Syaiful selaku pembeli, selanjutnya setelah dilakukan AJB maka dapat diteruskan pengurusan balik nama atas nama PT. STP dalam bentuk HGB.

¹⁰⁴ Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

¹⁰⁵ Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Kemudian berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan menyebutkan “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini”. Selanjutnya Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan menyebutkan bahwa “Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”.¹⁰⁶ Frasa “Semua kekayaan Debitor Pailit” di atas merupakan penjabaran dari asas yang dikandung Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “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”.¹⁰⁷

Dikaitkan dengan SHM No. 01095 yang belum dijadikan HGB atas nama PT. STP maka objek tanah tersebut tidak termasuk sebagai bagian dari aset atau kekayaan Debitor Pailit yaitu PT. STP, sebagaimana yang ditentukan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada frasa bagian “Semua kekayaan Debitor Pailit”, artinya hanya sebatas kekayaan Debitor Pailit lah yang dapat dicatat dan dimasukkan ke dalam harta pailit sebagaimana ketentuan Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan bahwa “Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai

¹⁰⁶ Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

¹⁰⁷ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kurator”.¹⁰⁸ Sudah sepatutnya setelah putusan pernyataan pailit PT. STP tertanggal 14 Juni 2021 objek tanah SHM No. 01095 tersebut tidak dicatat dan dimasukkan sebagai harta pailit PT. STP.

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan yang telah disebutkan di atas bukan tanpa pengecualian. Artinya, ada di antara harta kekayaan Debitor, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, yang tidak dimasukkan ke dalam harta pailit. Berdasarkan Pasal 184 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan, Debitor pailit dapat diberikan sekedar perabot rumah dan perlengkapannya, alat-alat medis yang digunakan untuk kesehatan, atau perabot kantor yang ditentukan oleh Hakim Pengawas. Pengecualian yang lain adalah apabila Debitor merupakan perusahaan dan diharapkan masih akan tetap menjalankan usahanya setelah tindakan pemberesan oleh Kurator. Berdasarkan Pasal 184 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan, Harta Pailit perusahaan yang boleh dijual oleh Kurator hanya benda-benda yang tidak diperlukan untuk keperluan meneruskan perusahaan.¹⁰⁹

Berdasarkan penjabaran yang telah dijelaskan di atas maka dapat ditentukan bahwa objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho yang telah dicatat dan dimasukkan ke dalam harta pailit PT. STP adalah tidak sah. Secara hukum keabsahan objek tanah tersebut belum beralih menjadi harta kekayaan atau aset PT. STP tetapi masih menjadi aset milik

¹⁰⁸ Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

¹⁰⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan “Memahami Undang-Undang Op. Cit*, hlm. 284-285.

Agung Nugroho selaku pemegang objek tanah tersebut. Oleh sebab itu seharusnya objek tanah yang bersangkutan tidak dijadikan sebagai harta pailit PT. STP.

Selanjutnya terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli jika ditinjau dari perspektif hukum islam maka dapat ditemui beberapa sumber yang dapat dijadikan dasar hukum. Mengenai hal tersebut, tentunya dasar dari peralihan hak atas tanah di dalam penelitian ini adalah jual beli. Jual beli dalam islam diatur sebagaimana yang telah diterangkan Q.S Al Baqarah ayat (275) yang berbunyi ”وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا” artinya “...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”.

Terdapat juga ayat Alquran yang membahas tentang jual beli dan pentingnya akad, sebagaimana yang telah diatur Q.S Al Maidah ayat (1) yang berbunyi ”يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ” artinya “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”. Dua dasar ayat Al-Qur’an di atas jika dihubungkan dengan rumusan masalah pertama terkait jual beli objek tanah, maka terdapat kesesuaian. Pertama, jual beli tanah yang dilakukan oleh Syaiful dan Agung Nugroho berdasarkan Q.S Al Baqarah ayat (275) adalah sah.

Kedua, perjanjian jual beli tanah tersebut jika mengacu Q.S Al Maidah ayat (1) maka terdapat kesesuaian karena telah dipenuhinya aqad-aqad yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Ketiga, perbuatan hukum jual beli antara Agung Nugroho dengan Hermawan, dikaitkan dengan analisis yang telah dibahas sebelumnya tentang jual beli, dapatlah

disimpulkan bahwa jual beli tersebut belum memenuhi apa yang diperintahkan Q.S Al Maidah ayat (1) pada frasa “penuhilah aqad-aqad itu”, sesuai dengan hasil analisis terkait keabsahan peralihan jual beli tanah antara Agung Nugroho dengan Hermawan yang belum sah.

Berhubungan dengan permasalahan hukum yang kedua yaitu terkait kedudukan objek tanah yang dijadikan sebagai *boedel* pailit, dalam pandangan hukum islam terdapat beberapa sumber yang membahas tentang kepailitan. Kata pailit sendiri dalam islam disebut dengan *at-taflis* yang berarti pailit (muflis) atau jatuh miskin. Frasa pailit mengacu kepada keadaan orang yang terlilit oleh utang, dalam bahasa fiqh, kata yang digunakan untuk pailit adalah *iflas* (tidak memiliki harta/fulus), dan putusan hakim yang menetapkan bahwa seseorang jatuh pailit disebut *taflis*.¹¹⁰

Kisah mengenai perkara pailit dalam islam dapat ditemukan sejak zaman Rasulullah shallallahu alaihi wasallam. Sebagai landasan dasar hukumnya adalah sebuah riwayat yang menyatakan, bahwa Rasulullah shallallahu alaihi wasallam, menetapkan Mu'az bin Jabal sebagai orang yang terlilit utang dan tidak mampu melunasinya, lalu Rasulullah melunasi utang Mu'az bin Jabal dengan sisa hartanya.¹¹¹

Riwayat lain diunjukkan bahwa Umar bin Khatab pernah menahan harta seseorang debitor untuk dibagi-bagikan kepada kreditor. Ringkasan

¹¹⁰ Andriyani, Skripsi: “*Tinjauan Hukum tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Menurut Hukum Islam dan Hukum Kepailitan di Indonesia*” (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2005), hlm. 9.

¹¹¹ Abu Bakar Muhammad, *Terjemah Subulussalam*, dikutip dari Ahmad Saprudin, Ahmad Satiri, *Teknik Penyelesaian Perkara Kepailitan Ekonomi Syariah*, Cetakan Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2018, hlm. 52.

dari riwayat itu yaitu Usaifi' dari warga Juhainah mempunyai utang tetapi dia tidak mau membayarnya, maka Umar menahan hartanya dan memberitahukan kepada siapa yang mempunyai piutang atasnya agar datang kepadanya untuk membagikan hartanya (disarikan dari riwayat Malik dan Daraquthni).¹¹²

Berdasarkan dua sumber di atas yaitu dari Rasulullah shallallahu alaihi wasallam dan Khalifah Umar bin Khatab dapat ditarik kesimpulan bahwa hukum islam juga telah mengakomodir dan menerapkan praktik hukum kepailitan sejak zaman Nabi Muhammad shallallahu alaihi wasallam.

¹¹² *Ibid*

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI HUKUM

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis kasus yang telah dijelaskan pada Bab IV, maka dari kedua rumusan masalah yang dikaji dapat disimpulkan hasilnya sebagai berikut:

1. Peralihan objek tanah SHM No. 01095 antara Syaiful dengan Agung Nugroho adalah sah karena objek tanah yang dialihkan oleh Syaiful tersebut telah PPJB lunas dari pemilik asal yaitu Aryo Winoto dan objek tanah sudah dalam penguasaan Syaiful selaku pembeli, sehingga secara mutlak Syaiful berhak untuk mengalihkannya kepada siapapun, termasuk kepada Agung Nugroho. Kemudian peralihan objek tanah SHM No. 01095 antara Agung Nugroho kepada Hermawan secara hukum adalah tidak sah karena peralihannya masih berbentuk PPJB belum lunas dan objek tanah tersebut belum dikuasai oleh pembeli yaitu Hermawan.
2. Kedudukan objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho adalah tidak sah dimasukkan ke dalam *boedel* pailit PT. STP karena SHM No. 01095 senyatanya masih berbentuk Sertifikat Hak Milik atas nama perorangan dan belum berbentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. STP. Maka pada prinsipnya dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, objek tanah SHM No. 01095 tersebut tidak sah dijadikan sebagai bagian *boedel* pailit PT.STP.

B. Rekomendasi Hukum

Berdasarkan kesimpulan di atas maka rekomendasi hukum yang diberikan adalah sebagai berikut:

1. Secara hukum terkait keabsahan peralihan hak atas tanah antara Syaiful dan Agung Nugroho sudah tepat, jadi tidak perlu ada rekomendasi hukum sedangkan untuk peralihan yang kedua yaitu antara Agung Nugroho dengan Hermawan, Hermawan sebagai pihak pembeli yang dirugikan dapat mengajukan upaya hukum berupa gugatan perbuatan melawan hukum kepada Agung Nugroho ke Pengadilan Negeri Bantul.
2. Terkait keabsahan objek tanah SHM No. 01095 yang telah dijadikan *boedel* pailit PT. STP, Kurator seharusnya melakukan pertimbangan dengan prinsip kehati-hatian untuk mencatat dan memasukkan objek tanah tersebut ke dalam *boedel* pailit karena kedudukan tanah tersebut saat PT. STP dinyatakan pailit masih menjadi hak milik perorangan dan bukan sebagai harta atau aset kekayaan PT. STP itu sendiri. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Agung Nugroho adalah dengan kembali mengajukan Gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga Semarang. Hal tersebut merupakan satu-satunya jalan upaya hukum yang dapat ditempuh.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta Liberty, 1985.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Ctk. Pertama, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010.
- Ahmad Saprudin, Ahmad Satiri, *Teknik Penyelesaian Perkara Kepailitan Ekonomi Syariah*, Cetakan Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Ctk. 9, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- J. H. Niewenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Terjemahan Djasadin Saragih), Universitas Airlangga, Surabaya, 1985.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985.
- _____, *Segi-segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982.
- _____, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Ctk. 1, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Ctk. Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- _____, *Hukum Pailit Dalam Teori & Praktek*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2008.

- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1986.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2013.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- _____, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan “Asas-asas Hukum Kepailitan”*, UMM Pres, Malang, 2012.
- _____, *Hukum Kepailitan*, Bayumedia, Malang, 2003.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- _____, *Hukum Perseroan Terbatas*, Cetakan. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- _____, *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*, Cetakan Ketiga, Revisi Kedua, FH UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001
- Sudaryat, *Pokok-pokok Hukum Perusahaan Indonesia*, Global Sinergi Indonesia, Bandung, 2018.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1995.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan”*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009.

_____, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

_____, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan “Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran”*, Edisi Kedua, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.

Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Rjagrafindo Persada, Jakarta, 2006.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ctk. 2, Kencana, Jakarta, 2010.

Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.

Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Pemerintah:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

Putusan Pengadilan:

Putusan Pengadilan Niaga (Putusan Tingkat 1) No. 28/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2022/PN.Smg.

Putusan Pengadilan Niaga (Putusan Tingkat I) No. 10/ Pdt.Sus-Pailit/ 2021/ PN. Smg.

Skripsi:

Andriyani, Skripsi: “*Tinjauan Hukum tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Menurut Hukum Islam dan Hukum Kepailitan di Indonesia*” (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2005).

Jurnal:

Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary, *Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2015.

Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnun, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat, *Jurnal IUS*, Vol. V No. 2, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, 2017.

Damario Tanoto, Aad Rusyad Nurdin, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10 No. 7, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2022.

Desvia 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*, Vol.3 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, 2020.

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, 2017.

- Dwi Aprilia, Josina Emelie, Alsam P, Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 8 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2020.
- Edgar Brige Tatulus, Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6 No. 10, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2018.
- Fredrik Mayore S, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 6 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2017.
- Gusti Bagus Gilang P, Yosafat Prasetya N, Agus Sugiarto, Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah, *Jurnal Education and Development*, Vol. 11 No. 1, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, 2023.
- Made Ara Denara Asia A, I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2019.
- Moch Zulkarnain Al Mufti, “Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Harta Pailit di Bawah Harga Pasar”, *Jurnal LEX Renaissance*, No.1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2016.
- Mohamad Kharis Umardani, Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Al Qur’an-Hadist) Secara Tidak Tunai, *Journal of Islamic Law Studies*, Vol. 4 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020.
- Niru Anita Sinaga, “IMPLEMENTASI HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM HUKUM PERJANJIAN”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10 No.1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2019.
- Putri Wijayanti, Ana Silviana dkk, “AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA DIBAWAH TANGAN YANG SEDANG DIBEBANI HAK TANGUNGGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)”, *Diponegoro Law Journal*, Vol 6, No.2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2017.
- Ridwan Khairandy, Karakter Hukum Perusahaan Perseroan dan Status Hukum Kekayaan yang Dimilikinya, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, No. 1 Vol. 20, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2013.

Selamat Lumban Gaol, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadama, 2020.

Sudaryat, Pemaknaan Badan Hukum Dalam Pasal 21 Ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Prespektif Hukum Korporasi, *Jurnal Selisik*, Vol. 6 No. 2, Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasila, 2020.

Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2016.

Werdi Sutisari dan Nia Kurniati, Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Atas Objek Tanah, *Jurnal Kajian Ilmu Sosial dan Humaniora Berbasis Kearifan Lokal*, Vol. 2 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2023.

Artikel:

I Gede Andi I, I Putu Sudarma S, *Akibat Hukum Putusan Pailit Terhadap Harta Kekayaan Debitor (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Medan Nomor 2/Pdt.Sus-Pailit/2016.PN.NiagaMdn.)*, Terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/38282>.

Ni Kadek Ditha A, I Gusti Ngurah W, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/>.

Data Elektronik:

A&A Law Office, Jual Beli Tanah Pada Umumnya, Terdapat dalam <https://aa-lawoffice.com/jual-beli-tanah-pada-umumnya/#:~:text=Jual%20beli%20tanah%20memiliki%20pengertian,ber%20sifat%20tunai%2C%20terang%20dan%20rill>.

Aloysius Law Office, Perbedaan PPJB Lunas dan Tidak Lunas, Terdapat dalam <https://www.aloysius-lawoffice.com/knowledge-PPJB%20Lunas%20vs%20Tidak%20Lunas>.

Bernadetha Aurelia Oktavira, 2 Syarat Kepailitan dan Penjelasannya, Terdapat dalam https://www.hukumonline.com/klinik/a/syarat-kepailitan-cl1266/#_ftn1.

Brighton, Akta Jual Beli Tanah: Pengertian, Syarat Prosedur Pembuatan, dan Biayanya, Terdapat dalam <https://www.brighton.co.id/about/articles-all/akta-jual-beli-tanah-pengertian-syarat-prosedur-pembuatan-dan-biayanya>.

Hardiansyah, Memahami Syarat Jual Beli Tanah, Terdapat dalam <https://htlegalconsult.com/memahami-syarat-jual-beli-tanah/>.

Helmi Romdhoni, Peralihan Hak Atas Tanah Sudah Terjadi Meski Belum Disertifikatkan, Terdapat dalam <https://www.inanews.co.id/2021/03/peralihan-hak-atas-tanah-sudah-terjadi-meski-belum-disertifikatkan/#:~:text=Peralihan%20hak%20atas%20tanah%20berdasarkan,dan%20dilakukan%20dengan%20itikad%20baik>.

Lilis Supriatin, Tanah Hak Milik yang Dibeli PT Statusnya Menjadi Hak Guna Bangunan (HGB), Terdapat dalam [https://konspirasikeadilan.id/artikel/tanah-hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hak-guna-bangunan-hgb0621#:~:text=Pada%20prinsipnya%2C%20Sebuah%20Badan%20Hukum,HGU\)%2C%20dan%20Hak%20Pakai](https://konspirasikeadilan.id/artikel/tanah-hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hak-guna-bangunan-hgb0621#:~:text=Pada%20prinsipnya%2C%20Sebuah%20Badan%20Hukum,HGU)%2C%20dan%20Hak%20Pakai).

Nurma, Akibat Hukum Pernyataan Pailit, Terdapat dalam <https://nurma.staff.uns.ac.id/wp-content/blogs.dir/512/files/2010/07/akibat-hukum-pernyataan-pailit.pdf>.

Yunisa Riana Br P, Mengapa Tanah Hak Milik yang Dibeli PT Statusnya Menjadi HGB, Terdapat dalam https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengapa-tanah-hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hgb-cl6446/#_ftn1.



FAKULTAS
HUKUM

Sekeloa Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kalirejo No. 14, S. Yogyakarta 55184
T. (0271) 7010222
E. fh@uii.ac.id
W. www.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 506/Perpus-S1/20/H/XI/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : FAIRUZ SYAHID AGATA
No Mahasiswa : 18410332
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG
TELAH DIALIHKAN SEBAGAI BAGIAN
BOEDEL PAILIT (Studi Kasus PT. Salam Teguh
Perkasa).

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **14.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 15 November 2023 M
1 Jumadil Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md

KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH
YANG TELAH DIALIHKAN
SEBAGAI BAGIAN BOEDEL
PAILIT (Studi Kasus PT. Salam
Teguh Perkasa)

by 18410332 FAIRUZ SYAHID AGATA

Submission date: 15-Nov-2023 08:46AM (UTC+0700)

Submission ID: 2228502283

File name: ai_Bagian_Boedel_Pailit_Studi_Kasus_PT_Salam_Teguh_Perkasa.pdf (842.69K)

Word count: 20286

Character count: 129393

**KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN
SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT
(Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa)**

LEGAL MEMORANDUM



Oleh

FAIRUZ SYAHID AGATA

No. Mahasiswa : 18410332

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2023**

KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN SEBAGAI BAGIAN BOEDEL PAILIT (Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa)

ORIGINALITY REPORT

| | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 14% SIMILARITY INDEX | 18% INTERNET SOURCES | 9% PUBLICATIONS | 16% STUDENT PAPERS |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|

PRIMARY SOURCES

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper | 4% |
| 2 | dspace.uii.ac.id Internet Source | 3% |
| 3 | repository.um-palembang.ac.id Internet Source | 1% |
| 4 | Submitted to Universitas Airlangga Student Paper | 1% |
| 5 | repository.umi.ac.id Internet Source | 1% |
| 6 | Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper | 1% |
| 7 | jurnal.uns.ac.id Internet Source | 1% |
| 8 | www.jogloabang.com Internet Source | 1% |

balrev.ulm.ac.id

| | | |
|-----------|---|-----|
| 9 | Internet Source | 1 % |
| 10 | hukum.uns.ac.id Internet Source | 1 % |
| 11 | wisuda.unissula.ac.id Internet Source | 1 % |
| 12 | qdoc.tips Internet Source | 1 % |

Exclude quotes On
 Exclude bibliography On

Exclude matches < 1%