

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD

BAIK DALAM OBYEK *BOEDEL* PAILIT

TESIS



Oleh :

Nama : Muhammad Vikri Aditama, S.H.

NIM : 22921029

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD

BAIK DALAM OBYEK *BOEDEL* PAILIT

TESIS



Oleh :

Nama : Muhammad Vikri Aditama, S.H.

NIM : 22921029

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD
BAIK DALAM OBYEK *BOEDEL* PAILIT**

TESIS

Oleh :

Nama Mahasiswa : Muhammad Vikri Aditama

No. Induk Mahasiswa : 22921029

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1,

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H. Yogyakarta,

Pembimbing 2,

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. Yogyakarta,



Mengetahui

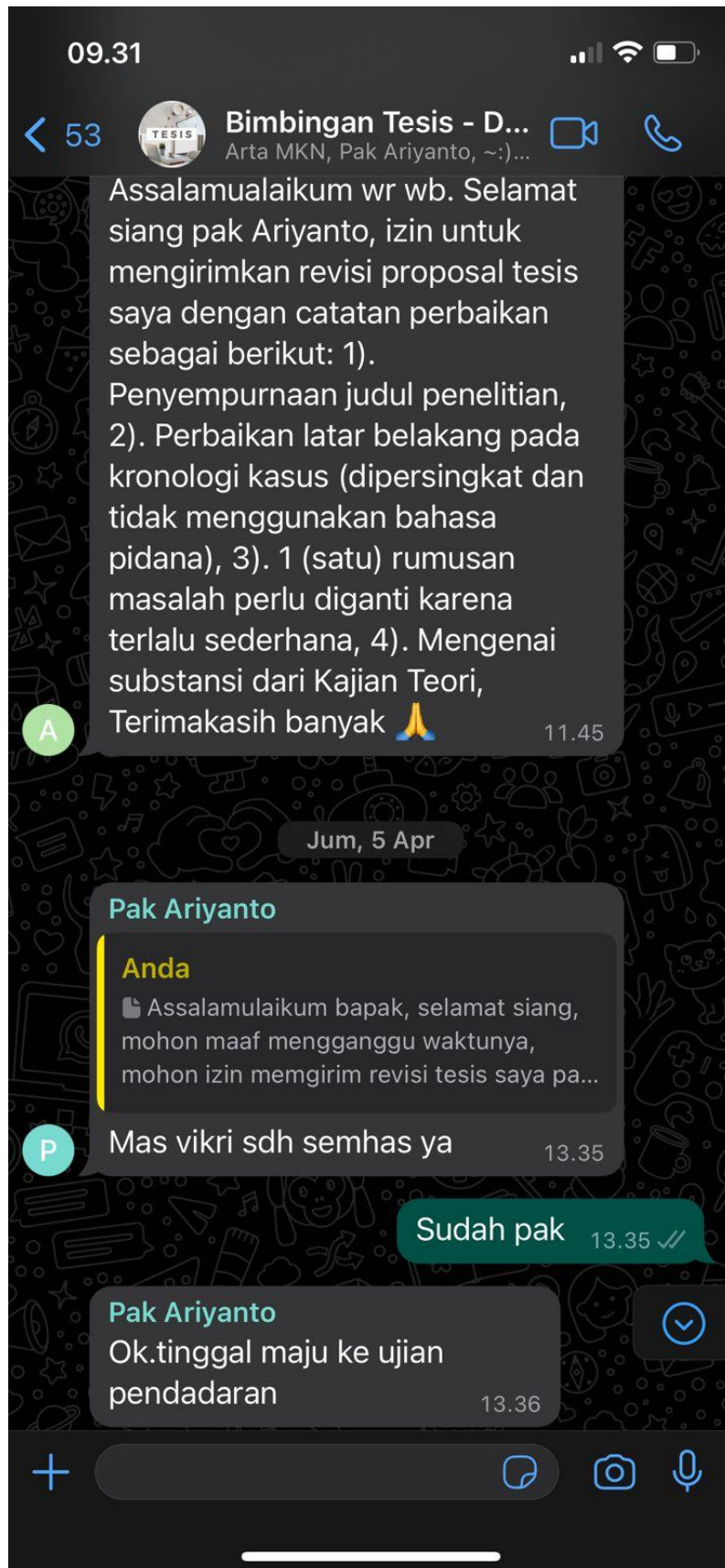
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

ACC DOSEN PEMBIMBING 1



ACC DOSEN PEMBIMBING 2

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK DALAM OBYEK BOEDEL PAILIT



Oleh :

Nama : Muhammad Vikri Aditama

NIM : 22921029

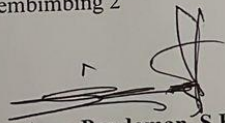
Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Yogyakarta,.....

Pembimbing 2


Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta,.....

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magsiter

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

ii

HALAMAN PENGESAHAN



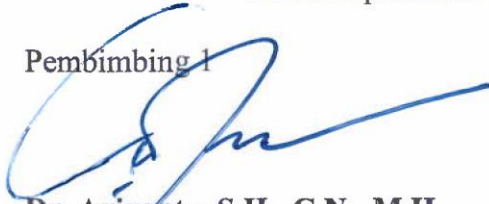
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERIKTIKAD YANG
BERIKTIKAD BAIK DALAM OBYEK *BOEDEL PAILIT***

Oleh :

Nama Mahasiswa : Muhammad Vikri Aditama, S.H.
Nomor Induk Mahasiswa : 22921029

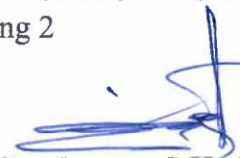
Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan
LULUS pada hari Rabu tanggal 05 Juni 2024

Pembimbing 1



Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.
Pembimbing 2

Yogyakarta, 5 Juni 2024



Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.
Anggota Penguji

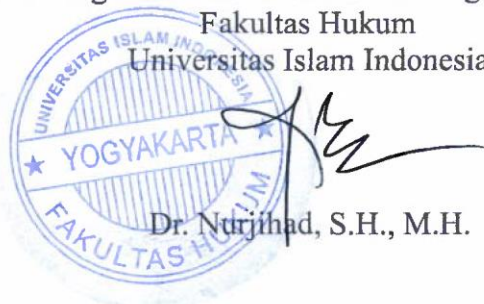
Yogyakarta, 5 Juni 2024



Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.

Yogyakarta, 5 Juni 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



MOTTO

Jangan terlalu keras pada dirimu sendiri, karena hasil akhir dari semua urusan di dunia ini sudah ditetapkan oleh Allah. Jika sesuatu ditakdirkan untuk menjauh darimu, maka ia tak akan pernah mendatangimu. Namun, jika ia ditakdirkan bersamamu, maka kau tak akan bisa lari darinya.

-Umar bin Khattab.

PERSEMBAHAN

**Kupersembahkan dan kuhadiahkan pemikiran sederhana ini khusus
kepada:**

**Kedua orang tua tercinta yang telah mengajarku tentang berbagi dan
keikhlasan**

(Bapak Rusman & Ibu Yulianti.)

Kuhadirkan pula pemikiran sederhana ini kepada :

Generasi para pejuang keadilan

Almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Bismillahirrahmannirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : MUHAMMAD VIKRI ADITAMA, S.H.
No. Mahasiswa : 22921029

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK
DALAM OBYEK BOEDEL PAILIT**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Pascasarjana Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya bersedia menerima sanksi baik sanksi administratif, sanksi akademik bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Pascasarjana Hukum UII. 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.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada tanggal : 18 Mei 2024
Yang membuat pernyataan



MUHAMMAD VIKRI ADITAMA, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena Rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan baik. Alhamdulillah atas pertolongan, Rahmat dan kasih sayang-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesisnya yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK DALAM OBYEK BOEDEL PAILIT”**. Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW dan para sahabat serta pengikutnya hingga akhir zaman. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Magister (S2) Kenotariatan pada Fakultas Kenotariatan Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari memiliki kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima untuk kemajuan proses belajar penulis di kemudian hari. Penulis menyadari banyak pihak yang memberikan dukungan dan bantuan selama menyelesaikan penulisan tesis ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan ilmu dan Kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan penuh rasa Syukur;
2. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Rusman dan Ibu Yulianti yang selalu dengan penuh rasa Ikhlas mendorong anaknya melalui doa, motivasi untuk mencapai cita-cita;
3. Kedua saudaraku tersayang, M. Rafael Dwi Andra dan Ufairah Callista yang selalu memberikan semangat terhadap diri penulis;

4. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H selaku dosen pembimbing pertama yang tidak saja berhasil menjadi seorang pengajar, tetapi juga berhasil menjadi seorang pendidik. Sehingga bukan saja tesis ini yang dapat penulis selesaikan, melainkan semangat untuk menjadi pribadi yang lebih baik pun penulis dapatkan;
5. Bapak Dr. Agus pandoman, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing kedua yang juga berhasil membimbing dan mengarahkan penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini serta memberikan motivasi yang tidak dapat penulis lupakan;
6. Dewan Penguji Bapak Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H yang telah dengan penuh kesabaran menguji penulis hingga memberikan masukan-masukan guna penyempurnaan Tesis ini;
7. Teman-teman seperjuangan Rifai Imansyah, Reza Andi Pangestu, Sambari Riyambodo, Naufal Aziz, Aleng masdani, yang selalu memberikan dukungan dalam penulisan ini;
8. Sahabat karib tersayang, Titah Agustin, yang selalu memberikan semangat dan bantuan terhadap penulis dalam proses penulisan tesis;
9. Teman-teman Magister Kenotariatan UII Angkatan 17 (Tujuh Belas).

Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang berturut berpartisipasi dalam penulisan hukum ini, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	1
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xii
BAB I.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Orisinalitas Penelitian	9
F. Tinjauan Pustaka	16
G. Metode Penelitian.....	26
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan	29
BAB II	31
A. Notaris.....	31
1. Pengertian notaris	31
2. Kewenangan Notaris	32
3. Kewajiban Notaris	35
4. Prinsip kehati-hatian.....	38
5. Tanggung Jawab Notaris	40
B. Iktikad Baik.....	44
1. Pengertian Iktikad Baik	44
2. Fungsi Iktikad Baik	48
3. Pembeli Beriktikad baik	50
C. <i>Pactum De Contrahendo</i>	55

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	56
2. Obligatoir dan Lavering	65
D. Kepailitan	69
1. Pengertian Kepailitan	69
2. Asas-asas kepailitan	70
3. Syarat-syarat Kepailitan	72
4. Tugas dan wewenang kurator	73
5. Akibat hukum pernyataan pailit	76
6. Actio pauliana.....	80
BAB III.....	82
A. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Yang Obyeknya Dalam Pailit	82
B. Akibat Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dalam Obyek <i>Boedel</i> Pailit.....	90
BAB IV	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA.....	101
<i>CURRICULUM VITAE</i>	110

ABSTRAK

Notaris adalah jabatan yang memiliki kewenangan untuk memberikan pelayanan terhadap masyarakat dengan sebaik-baiknya berupa membuat akta sebagai wujud dari kepastian hukum guna melindungi hak serta kewajiban masing-masing para pihak yang berkepentingan, suatu akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris dinyatakan bahwa obyek dalam akta pengikatan jual beli para pihak telah masuk dalam pailit, yang mana aset yang telah masuk dalam pailit merupakan wewenang dari kurator untuk melakukan pelelangan atas aset yang telah masuk pailit, hal tersebut menjadi latar belakang penulisan ini. Penelitian tesis ini membahas dua permasalahan, yaitu *pertama* bagaimana tanggungjawab Notaris terhadap akta pengikatan jual beli yang obyeknya dalam pailit dan *kedua* bagaimana akibat hukum terhadap pembeli beriktikad baik membuat akta pengikatan perjanjian jual beli dalam obyek *boedel* pailit. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yang menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual serta metode analisis kualitatif. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa, Notaris tidak bertanggung jawab atas akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harta *boedel* pailit, karena akta yang dibuat oleh Notaris telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pembeli tetap dikatakan pembeli beriktikad baik, karena pembeli dapat melanjutkan kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut melalui kurator. Pembeli juga berhak untuk mendapatkan hak atas tanah yang merupakan harta pailit dari debitor pailit tersebut yang sesuai ketentuan Pasal Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Kata Kunci : Pembeli Beriktikad Baik, Notaris, Kepailitan

ABSTRACT

Notary is a position that has the authority to provide services to the public as well as possible in the form of making deeds as a form of legal certainty in order to protect the rights and obligations of each interested party. A deed of sale and purchase agreement made by a Notary states that the object in the deed the sale and purchase agreement between the parties has entered bankruptcy, where assets that have entered bankruptcy are the authority of the curator to conduct an auction for assets that have entered bankruptcy, this is the background for this writing. This thesis research discusses two issues, namely, firstly, what is the responsibility of the Notary regarding the deed of binding sale and purchase agreement whose object is in bankruptcy and secondly what are the legal consequences for buyers who have good faith in making a binding deed of sale and purchase agreement in the object of bankruptcy. This research uses normative research methods, which use statutory and conceptual approaches as well as qualitative analysis methods. The results of this research conclude that, the Notary is not responsible for the Sale and Purchase Agreement (PPJB) deed of boedel Bankruptcy's assets, because the deed made by the Notary is in accordance with the provisions of Article 38 of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Positions. The buyer is still said to be in good faith, because the buyer can continue his obligations in the sale and purchase agreement through the curator. The buyer also has the right to obtain rights to the land which is the bankruptcy estate of the bankruptcy debtor in accordance with the provisions of Article Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations.

Keywords : Buyer in Good Faith, Notary, Bankruptcy

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam hal memperoleh barang sering dilakukan dengan cara pemindahan hak, yaitu dengan melakukan jual beli. Pasal 1457 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Jual beli yang dilakukan masyarakat salah satunya, yaitu jual beli hak atas tanah. Para pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah biasanya terlebih dahulu membuat perjanjian pengikatan jual beli,

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang lahir karena adanya sifat terbuka dalam buku III KUHPerdara, dalam buku III KUHPerdara memberikan kebebasan kepada subyek hukum agar dapat mengadakan perjanjian yang berbentuk apa saja dan berisikan apa saja, sepanjang hal yang dibuat dalam perjanjian tidak keluar dari peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban. Perjanjian pengikatan jual beli tidak lepas dari syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang terlarang. Empat syarat perjanjian tersebut

haruslah terpenuhi, jika tidak terpenuhinya salah satu syarat dari perjanjian dapat menyebabkan cacat dalam perjanjian.¹

Selain syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat juga peraturan mengenai kekuatan mengikat suatu perjanjian yang berdasarkan pada sistem terbuka yang ada di dalam hukum perjanjian, sistem terbuka tersebut mengandung asas kebebasan dalam pembuatan suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengatur tentang semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur tentang semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Asas-asas tersebut merupakan sendi yang penting dalam hukum perjanjian guna memenuhi tuntutan keadilan serta menjamin kepastian.

Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian mengacu pada iktikad baik yang obyektif. Standar dalam iktikad baik merupakan standar obyektif yang mengacu pada norma yang obyektif. Ketentuan dalam iktikad baik tertuju pada norma-norma yang tidak tertulis yang telah menjadi norma hukum sebagai sumber hukum tersendiri. Norma yang terdapat dalam iktikad baik dapat dikatakan obyektif karena tingkah laku tidak berdasarkan dari anggapan para pihak sendiri, namun tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum mengenai iktikad baik tersebut.²

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat dilakukan secara di bawah tangan serta dapat dilakukan dihadapan notaris. para pihak perlu membuat perjanjian

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Ctk. Pertama, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2003), hlm. 94.

² Ridwan Khairnady, *Itikad Baik Dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, (Jakarta: FH UII, 2017), hlm. 191.

pengikatan jual beli (PPJB) secara autentik agar mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, para pihak mempunyai kepastian hukum dan mendapatkan perlindungan, maka para pihak tidak jarang membuat perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris yang biasa disebut sebagai akta pengikatan jual beli.³

Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah mengatur tentang perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Salah satu yang dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, yaitu Notaris. Notaris adalah jabatan yang memiliki kewenangan untuk memberikan pelayanan terhadap masyarakat dengan sebaik-baiknya berupa membuat akta sebagai wujud dari kepastian hukum guna melindungi hak serta kewajiban masing-masing para pihak yang berkepentingan. Kewenangan Notaris tersebut diberikan oleh Negara yang memiliki dampak besar bagi Notaris itu sendiri, karena seorang Notaris dalam melakukan tugas dan jabatannya harus tunduk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta kode etik Notaris.

³ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, (Jakarta: Rajawali, 2009), hlm. 9.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris mampu memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat, karena akta autentik yang dibuat oleh Notaris adalah alat bukti sempurna di depan pengadilan. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris dapat memberikan jaminan kepastian hukum serta dapat memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang bersangkutan.⁴

Notaris dalam membuat akta harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, kode etik serta moral jabatan. Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 19.

Notaris dalam membuat akta juga harus memperhatikan prinsip kehati-hatian agar tercapai kesejahteraan masyarakat, agar tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak serta terhindar dari permasalahan yang akan datang. Wujud prinsip kehati-hatian terdapat dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Pada prakteknya, pada tanggal 28 Januari 2013, PT. Putra Bandara Mas sebagai penjual adalah pemilik dan yang berhak atas sebidang tanah sertifikat HGB Nomor 2257/kebon kelapa membuat akta pengikatan jual beli (PJB) dengan Harun Sebastian sebagai pembeli yang dibuat di Notaris Buntario Tigris. Dalam akta pengikatan jual beli (PJB) tersebut tata cara pembayaran yang dilakukan ialah dengan 5 kali cicilan. Harun (pembeli) sudah melakukan 4 kali cicilan, namun di cicilan kelima Harun tidak melakukan pembayaran, karena Harun mendapatkan berita bahwa aset tersebut sudah masuk dalam *boedel* pailit. Setelah dilakukan penyelidikan ternyata aset tersebut milik Yudiawan Tansari selaku pemilik dan direktur PT. Putra Bandara Mas, yang mana aset-aset tersebut telah dipailitkan.

Aset-aset PT. Putra Bandara Mas telah dilakukan permohonan pailit oleh International Lease Finance Corporation pada tanggal 20 Desember 2012 dan putusan pernyataan pailit diucapkan pada tanggal 30 Januari 2013. Tanah serta bangunan yang menjadi objek jual beli antara PT. Putra Bandara Mas dengan Harun juga telah menjadi jaminan atas hutang-hutang PT. Putra Bandara Mas di PT. Bank Bukopin dan Bank Muamalat. Namun, sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, Yudiawan Tansari (selaku direktur utama PT. Putra Bandara Mas) telah

mengalihkan tanah dan bangunan tersebut ke Rio Sulysto selaku direksi di PT. Putra Bandara Mas (selaku keponakan Yudiawan Tansari). Setelah itu barulah Rio Sulysto selaku direksi PT.Putra Bandara Mas menjual tanah dan bangunan tersebut ke Harun.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang 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. Utang piutang antara kreditor dengan debitor dalam prosesnya tidak selalu sesuai rencana, seperti debitor yang tidak mampu membayar utangnya ke kreditor.⁵ Apabila debitor tidak dapat membayar utangnya kepada kreditor, maka membuat kepailitan menjadi jalan untuk menyelesaikan permasalahan utang piutang tersebut. Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru. Pasal tersebut menjadi dasar kepailitan.

Harta kekayaan yang mengalami pailit dan telah dinyatakan oleh pengadilan disebut *boedel pailit*.⁶ *Boedel pailit* yang terkait dengan kecakapan menguasai dan mengurus harta kekayaan dialihkan ke kurator. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang

⁵ Muhammad Redha Anshari, “Rekayasa Piutang Oleh Kreditor Untuk Memenuhi Persyaratan Permohonan Pernyataan Pailit”, Lex Renaissance, No. 1, 2016, hlm. 127.

⁶ <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2023/02/15/boedel-pailit-adalah#:~:text=Boedel%20pailit%20adalah%20harta%20kekayaan%20milik%20individu%20atau%20badan%20yang.ketika%20putusan%20pernyataan%20pailit%20dikeluarkan>, diakses terakhir tanggal 18 Juni 2023.

Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

Tugas kurator juga mencakup penjualan harta pailit guna memperoleh uang untuk menyelesaikan utang dari debitor kepada kreditor. Penjualan yang dilakukan kurator dapat dilakukan dengan cara lelang terlebih dahulu, setelah itu dapat dilakukan penjualan di bawah tangan. Pasal 185 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang (1) semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. (2) dalam hal penjualan di muka umum sebagaimana pada ayat (1) tidak tercapai maka penjualan di bawah tangan dapat dilakukan dengan izin hakim pengawas.

Dari kasus di atas dapat dilihat bahwa obyek dalam akta pengikatan jual beli (PJB) para pihak telah masuk dalam *boedel* pailit, yang mana aset yang telah masuk dalam *boedel* pailit merupakan wewenang dari kurator untuk melakukan pelelangan atas aset yang telah masuk *boedel* pailit. Apabila dalam hal lelang terhadap aset *boedel* pailit telah dilakukan tetapi tidak ada peminatnya, maka aset *boedel* pailit seharusnya dilakukan dalam bentuk penjualan di bawah tangan, yang mana penjualan di bawah tangan tersebut dilakukan oleh kurator. Namun, dalam kasus yang terjadi debitor yang melakukan penjualan *boedel* pailit di bawah tangan bukan kurator melainkan PT. Putra Bandara Mas. Hal tersebut terjadi karena penjual tidak

menjelaskan mengenai obyek dari akta pengikatan jual beli merupakan obyek yang telah masuk dalam *boedel* pailit.

Notaris dalam membuat akta harus memperhatikan prinsip kehati-hatian. Dasar dari prinsip kehati-hatian terdapat dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Namun, dalam kasus tersebut notaris kurang menerapkan prinsip kehati-hatian serta asas terang, yang mana notaris tidak mengetahui bahwa aset dari debitur merupakan aset yang telah masuk dalam *boedel* pailit, karena tanah serta bangunan tersebut sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, pemilik yaitu Yudiawan Tansari (selaku direktur utama PT. Putra Bandara Mas) sempat mengalihkan aset yang telah masuk dalam *boedel* pailit tersebut kepada debitur dalam akta pengikatan jual beli (PJB) yaitu Rio Sulysto selaku direksi di PT. Putra Bandara Mas (selaku keponakan Yudiawan Tansari).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Yang Obyeknya Dalam Pailit?
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dalam Obyek *Boedel* Pailit?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Yang Obyeknya Dalam Pailit.

2. Untuk menganalisa Akibat Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dalam Obyek *Boedel Pailit*.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan judul serta uraian di atas, dapat dilihat manfaat dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk pengembangan ilmu dalam bidang hukum khususnya dalam bidang kenotariatan, dapat menjadi referensi untuk kepentingan akademis serta dapat menghasilkan konsep hukum baru.

2. Manfaat Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk bahan masukan serta saran kepada pejabat umum Notaris di Indonesia guna lebih berhati-hati dalam membuat akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)

E. Orisinalitas Penelitian

Tema dalam penelitian seperti yang coba diuraikan di atas, merupakan suatu yang belum pernah dikaji secara mendalam oleh para studi hukum, belum pernah para studi hukum lain membahas tanggung jawab Notaris membuat akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang masuk dalam pailit. Dalam hal untuk menghindari pengulangan pembahasan seperti ini, yang mana hal ini dapat menyebabkan tidak

akan memberikan informasi yang berarti bagi perkembangan ilmu hukum baik secara praktis maupun teoritis.

Penelusuran studi terdahulu menentukan orientasi dengan cara melakukan penelusuran terhadap studi-studi terdahulu baik yang dilakukan oleh para studi dalam bidang hukum maupun di luar bidang ilmu hukum. Berikut beberapa karya yang relevan dengan penulisan tesis ini dihimpun, yang mana guna sebagai pembandingan atas kajian-kajian sebelumnya, yang dapat dilihat di bawah ini :

1. Tulisan Tesis oleh Rina Marlina yang berjudul “Peran PPAT Dalam Jual Beli Harta Pailit Berupa Tanah Dikaitkan Dengan Pasal 185 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Analisa Terhadap Akta Jual Beli Nomor 21/2010 Tanggal 14 April 2010)” Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2011. Pada tulisan tersebut membahas hal-hal apa saja yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam komparasi untuk penjualan harta pailit berupa tanah dikaitkan dengan ketentuan pasal 185 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, serta membahas apakah akta jual beli Nomor 21/2010 Tanggal 14 April 2010 telah sah memenuhi ketentuan pasal 185 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam komparasi untuk menjual harta pailit berupa tanah adalah identitas kurator; putusan pernyataan pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga termasuk

pengangkatannya sebagai kurator serta penetapan izin hakim pengawas. Melihat kutipan akta jual beli Nomor 21/2010 tanggal 14 april 2010, telah menyebutkan subjek penjual pada komparasi yaitu nama kurator, identitas, kedudukan dalam bertindak atas nama PT, maka ungkapan PPAT telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perbedaan dengan penulisan hukum ini terletak pada permasalahan hukum yang diteliti. Permasalahan hukum dalam penulisan hukum tersebut lebih membahas hal-hal apa saja yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam komparasi untuk penjualan harta pailit berupa tanah dikaitkan dengan ketentuan pasal 185 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sedangkan penulisan hukum dalam tesis ini lebih membahas tanggung jawab Notaris membuat akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang masuk dalam pailit.

2. Tulisan Tesis oleh Chilsy Indiyarti.S yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak Atas Akta yang Dibuatnya (Studi Kasus di Kota Kendari)” Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, 2022. Pada tulisan tersebut membahas tanggung jawab Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak atas akta yang dibuatnya di Kota Kendari, serta hambatan-hambatan dan solusi Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak atas akta yang dibuatnya di Kota Kendari. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris dalam

penyuluhan hukum hanya memberikan saran kepada para pihak/klien, klienlah yang mempunyai keputusan dalam aktanya asal tidak bertentangan dalam pasal 1320 KUHPerdara syarat sah dari suatu perjanjian, agar tidak ada akibat hukum dikemudian hari. Hambatan-hambatan tanggung jawab Notaris dalam penyuluhan hukum, yaitu kompetensi seorang Notaris, Klien tidak bisa mengungkapkan kasus secara detail, komunikasi yang baik antara para pihak/klien dan seorang Notaris dan karakter para pihak/klien. Solusi berdasarkan hambatan tersebut ialah *upgrading* untuk Notaris, lebih memperbanyak dokumen pendukung atas akta yang akan ia buat, skill komunikasi dan pendekatan psikologis kepada para pihak/klien.

Perbedaan dengan penulisan hukum ini terletak pada permasalahan hukum yang diteliti. Permasalahan hukum dalam penulisan hukum tersebut lebih membahas tanggung jawab Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak atas akta yang dibuatnya di Kota Kendari, sedangkan penulisan hukum dalam tesis ini lebih membahas tanggung jawab Notaris membuat akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang masuk dalam pailit.

3. Tulisan Tesis oleh ST. Aminah MZ yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama Yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Istri” Program Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, 2020. Pada tulisan tersebut membahas alasan dan tanggung jawab Notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta Bersama yang belum terbagi

tanpa adanya persetujuan mantan istri, serta pertimbangan hukum Majelis Pengawas Notaris dalam menjatuhkan sanksi kepada Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta Bersama tanpa adanya persetujuan mantan istri. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa alasan Notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap harta Bersama yang belum terbagi adalah karena pihak penghadap telah membuat surat pernyataan dan menyatakan akan menanggung segala resiko yang timbul akibat dari dibuatnya akta PPJB tersebut, Notaris yang melakukan pelanggaran tersebut dapat dimintai pertanggungjawabannya secara administratif dan juga secara perdata yaitu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut permintaan ganti rugi terhadap Notaris tersebut. Pertimbangan Majelis Pengawas dalam menjatuhkan sanksi berupa teguran tertulis adalah karena pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris selaku terlapor, tidak berdampak fatal terhadap para pihak dan belum menimbulkan kerugian.

Perbedaan dengan penulisan hukum ini terletak pada permasalahan hukum yang diteliti. Permasalahan hukum dalam penulisan hukum tersebut lebih membahas alasan dan tanggung jawab Notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta Bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan istri, sedangkan penulisan hukum dalam tesis ini lebih membahas tanggung jawab Notaris membuat akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang masuk dalam pailit.

4. Jurnal Kertha Semaya Vol. 10 No. 7 Tahun 2022 Universitas Indonesia dibuat oleh Damario Tanoto dan Aad Nurdin Rusyad dibuat pada tahun 2022 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah”. Pada tulisan tersebut membahas perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik atas jual beli hak atas tanah di Indonesia dan akibat hukum terhadap gugatan pembatalan akta jual beli dalam hal pembeli beriktikad baik. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa implementasi perlindungan hukum terhadap pihak yang beriktikad baik dalam akta jual beli yakni pembeli wajib dalam membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan dihadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara dan apabila terdapat gugatan pembatalan akta jual beli tanah, penggugat harus membuktikan bahwa jual beli tersebut dapat dibatalkan jika melanggar syarat subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan batal demi hukum jika melanggar syarat objektif, kemudian akta tersebut hanya akan menjadi akta dibawah tangan saja dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Perbedaan dengan penulisan hukum ini terletak pada permasalahan hukum yang diteliti. Permasalahan hukum dalam penulisan hukum tersebut lebih membahas perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik atas jual beli hak atas tanah di Indonesia dan akibat hukum terhadap gugatan pembatalan akta jual beli dalam hal pembeli beriktikad baik, sedangkan

penulisan hukum dalam tesis ini lebih membahas tanggung jawab Notaris membuat akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang masuk dalam pailit.

5. Jurnal *Officium Notarium* No. 3 Vo. 2 Tahun 2022 Universitas Islam Indonesia dibuat oleh Erwin Saptahadi pada tahun 2022 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam PPJB Apabila Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 749/Pdt.Sus-Pailit/2019)”. Pada tulisan tersebut membahas kekuatan hukum PPJB dan penetapan harta/*boedel* pailit apabila Perusahaan sebagai penjual dinyatakan pailit, serta perlindungan hukum pihak ketiga agar mendapatkan haknya dari Perusahaan sebagai penjual dinyatakan pailit. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa PPJB para pihak dibuat dihadapan notaris yang merupakan akta otentik, PPJB yang dilakukan antara debitor pailit dengan pelawan atas objek tanah dan bangunan dinyatakan sah karena telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum putusan pernyataan pailit PT. Raka Media Swatama diucapkan serta telah memenuhi syarat pasal 1320 KUHPerdara, disamping itu, pelawan juga telah memenuhi kualifikasi pembeli beriktikad baik menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Upaya hukum yang dapat dilakukan pelawan dengan adanya putusan tingkat kasasi adalah dengan mengajukan peninjauan Kembali atau setidaknya meminta kepada tim kurator untuk

membayarkan kerugian senilai atas objek tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh pelawan jika hakim pada Pengadilan Niaga tidak memutuskan untuk mengeluarkan objek tanah dan bangunan tersebut dari daftar pencatatan harta pailit/ *boedel* pailit.

Perbedaan dengan penulisan hukum ini terletak pada permasalahan hukum yang diteliti. Permasalahan hukum dalam penulisan hukum tersebut lebih membahas kekuatan hukum PPJB dan penetapan harta/ *boedel* pailit apabila Perusahaan sebagai penjual dinyatakan pailit, serta perlindungan hukum pihak ketiga agar mendapatkan haknya dari Perusahaan sebagai penjual dinyatakan pailit, sedangkan penulisan hukum dalam tesis ini lebih membahas tanggung jawab Notaris membuat akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang masuk dalam pailit.

F. Tinjauan Pustaka

1. Notaris

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang lainnya. Menurut Kamus Hukum pengertian notaris, yaitu :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang guna membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian serta ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum maupun dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan aktanya, serta memberikan Salinan dan kutipannya,

semua hal itu sebegitu jauh dalam pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan kepada pejabat umum lainnya.”⁷

Menurut peraturan jabatan notaris, pengertian notaris, yaitu :

“Notaris adalah pejabat umum yang hanya satu-satunya berwenang guna membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian serta penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum ataupun oleh yang berkepentingan dikehendaki guna dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta serta memberikan grosse, memberikan salinan dan kutipannya, semua hal ini sepanjang pembuatan akta itu oleh peraturan umum tidak juga dikecualikan kepada pejabat maupun orang lain.”⁸

Kewenangan seorang Notaris diatur dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Berdasarkan pasal di atas yang menjelaskan kewenangan Notaris, Notaris memiliki kewenangan membuat akta selama dikehendaki oleh para pihak ataupun menurut aturan hukum yang dapat dibuat dengan bentuk akta

⁷ Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, (Jawa Tengah: Pustaka Mahardika, 2013), hlm. 319.

⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta timur: Erlangga, 1992), hlm. 31.

otentik. Notaris dalam pembuatan akta harus berdasarkan peraturan hukum yang berkaitan juga dengan prosedur dalam pembuatan akta Notaris.

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan .

2. Iktikad baik

Iktikad baik dalam Bahasa romawi disebut *bona fide* yang memiliki arti, yaitu kedua belah pihak berlaku terhadap yang lain, seperti patut antara orang-orang yang sopan, tanpa cilat-cilat, tanpa adanya tipu muslihat, tanpa akal-akal yang mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan sendiri tetapi juga melihat kepentingan pihak lain.⁹

Iktikad baik bisa dibedakan menjadi dua, yaitu pengertian iktikad baik dari segi subjektif dan iktikad baik dari segi objektif. Iktikad baik dari segi subjektif artinya kejujuran. Iktikad baik dari segi subjektif berhubungan dengan sikap batin dari seseorang saat membuat perjanjian.¹⁰ Iktikad baik dari segi subjektif ada pada saat berlakunya hubungan hukum yang berupa kiraan hari nurani dari para pihak, bahwa syarat-syarat yang dibutuhkan telah terpenuhi semua agar dapat memulai hubungan hukum tersebut. Apabila syarat-syarat tersebut ternyata tidak terpenuhi, maka pihak dari yang beriktikad baik dianggap seolah-olah telah terpenuhinya syarat

⁹ Marcel Seran & Anna Maria Wahyu Setyoawi, “Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen”, Jurnal Hukum Pro Justitia, Vol. 24, No. 2, 2006, hlm. 167.

¹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 5.

tersebut. Maksudnya adalah pihak dari yang beriktikad baik tersebut tidak boleh dirugikan, karena akibat dari tidak memenuhi syarat tersebut.¹¹

Pengertian obyektif iktikad baik merupakan pelaksanaan perjanjian yang harus didasarkan kepada norma kepatutan ataupun yang dirasakan sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat.¹² Pengertian lain mengenai iktikad baik yang secara obyektif adalah pelaksanaan perjanjian yang tertulis di dalam akta ataupun akta di bawah tangan termasuk jika di dalam pelaksanaannya terdapat perubahan yang tidak ada dalam akta perjanjian, maka kedua belah pihak harus memiliki niat baik serta sifat jujur dalam menyikapi perubahan pelaksanaan perjanjian yang terjadi.¹³

Pasal 1338 ayat (3) Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur tentang semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pendapat Subekti mengatakan iktikad baik yang berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah salah satu sendi penting dalam hukum perjanjian guna memberikan kekuasaan pada hakim untuk mengawasi pelaksanaan kontrak, hal ini dilakukan agar para pihak yang membuat kontrak tidak melanggar kepatutan serta keadilan. Penjelasan tersebut menyatakan bahwa hakim memiliki kewenangan untuk menyimpang apabila pelaksanaan dalam perjanjian melanggar keadilan salah satu pihak. asas iktikad baik

¹¹ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Ctk kedelapan, Bandung: Sumur, 1985), hlm. 56.

¹² Syamsudin Qirom Meilala, *Pengertian Asas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*, (Surabaya: Mitra Ilmu, 2007), hlm. 38.

¹³ Nindya Sari Usman, "Analisis Putusan Mahkamah Agung Atas Pembuktian Itikad Biak Tidak Baik Dalam Pendaftaran Merek", *Premise Law Jurnal*, Vol. 6, 2015, hlm. 9.

berdasarkan adanya kepatutan serta keadilan, dalam arti bahwa tuntutan adanya kepastian hukum yang dalam pelaksanaan perjanjian tidak dapat ada pelanggaran nilai-nilai keadilan serta norma-norma kepatutan.¹⁴

Unsur-unsur dalam iktikad baik yang dapat digunakan sebagai pembatasan penggunaan dalam asas kebebasan berkontrak yang disyaratkan dalam ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPERDATA, yaitu :¹⁵

- a. Keadilan serta kepatutan
- b. Penyalahgunaan keadaan
- c. Kesesatan, penipuan dan paksaan
- d. Kepatuhan dan kejujuran
- e. Prinsip iktikad baik di beberapa negara

Asas iktikad baik memiliki fungsi yang penting dalam hukum perjanjian. Doktrin serta yurisprudensi di negara Belanda, asas iktikad baik di perkembangannya mempunyai beberapa fungsi, yaitu :¹⁶

- a. Penafsiran kontrak harus didasarkan pada iktikad baik
- b. Fungsi iktikad baik yang menambah (*aanvulling van de verbintensis*)
- c. Fungsi iktikad baik yang membatasi atau meniadakan (*beperkende of derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid*)\

¹⁴ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 94.

¹⁵ Luh Nila Winrani, "Asas Iktikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 11, No. 21, Bali, 2015, hlm. 4-9.

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, 2003), hlm. 66-69.

3. *Pactum De Contrahendo*

Berdasarkan paham hukum, perbuatan hukum yang hanya melakukan jual beli, pihak pembeli belum dapat dikatakan pemilik dari barang yang dibelinya serta penjual juga belum dapat dikatakan pemilik uang dari penjualan barang tersebut. Perjanjian-Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota baru menimbulkan kewajiban guna menyerahkan obyek perjanjian yang terdapat dalam pasal 1458 KUHPerdota. Jual beli telah dianggap terjadi saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai barang yang diperjanjikan serta harga barang tersebut, meskipun obyek perjanjian tersebut belum diserahkan serta harga dari obyek tersebut belum dibayar.¹⁷

Kewajiban yang terjadi dalam suatu perjanjian obligatoir dapat berupa memberikan sesuatu, tidak melakukan sesuatu atau melakukan sesuatu. Jika kewajiban guna memberikan sesuatu, maka perjanjian obligatoir tersebut perlu adanya perjanjian kebendaan yang berguna untuk mengadakan, menghapuskan serta mengubah hak-hak kebendaan. Jika suatu perjanjian tidak tergantung pada terdapat atau tidaknya perjanjian lain, maka perjanjian tersebut disebut sebagai perjanjian pokok, sedangkan perjanjian yang tergantung pada terdapat atau tidaknya perjanjian lain, maka perjanjian tersebut disebut sebagai perjanjian bantuan atau biasa disebut *pactum de contrahendo*.¹⁸

¹⁷ Agus Pandoman, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*, (Sleman: CV. Putra Surya Santosa, 2021), hlm. 147

¹⁸ *Ibid.*

Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah mengatur tentang perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Pendapat Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang sifatnya bantuan serta memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan berbentuk bebas. Perjanjian pengikatan jual beli memiliki fungsi guna mempersiapkan maupun memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, hal ini karena lahirnya perjanjian pokok berawal dari perjanjian pengikatan jual beli.¹⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan guna melakukan perjanjian pokoknya dan menyelesaikan hubungan hukum jika hal-hal yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dilakukan seutuhnya.²⁰ Pengikatan jual beli adalah perjanjian obligatoir. Isi serta bentuk dari ikatan jual beli, yang mengingat

¹⁹ Herlien Budiono, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 15.

²⁰ Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Majalah Renovi*, Edisi satu, No. 10, 2004, hlm. 57.

fungsi serta tujuan dari pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, maka hal-hal yang melatarbelakangi dibentuknya perjanjian pengikatan jual beli dapat diuraikan secara jelas dalam premisse dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut.²¹ Pada prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat dihadapan Notaris yang biasa disebut sebagai Akta Pengikatan Jual Beli (PJB).

4. Kepailitan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang 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. Berdasarkan pasal tersebut, kepailitan merupakan sita umum atas harta kekayaan dari debitor pailit yang segala pengurusan dan pemberesan dari aset-aset debitor dilaksanakan oleh kurator yang berada di bawah pengawasan hakim pengawas. Pendapat Kartono, kepailitan merupakan suatu sita umum yang mengeksekusi seluruh harta kekayaan dari debitor pailit guna kepentingan para kreditor yang terkait.²²

Ruang lingkup dari hukum kepailitan mencakup dari syarat dapat dimohonkan permohonan atas pernyataan pailit, proses pembuktiannya,

²¹ Agus Pandoman, *op. cit.*, hlm. 150.

²² Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Yogyakarta: Seksi Hukum Dagang FH UGM, 1981), hlm. 79.

sampai eksekusi harta *boedel* pailit. Asas hukum mengenai kepailitan di Indonesia secara umum terdapat dalam pasal 1131 KUHPerdata dan asas khususnya mengenai kepailitan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.²³ Hukum kepailitan di Indonesia termasuk dalam sub sistem hukum perdata yang dalam prakteknya termasuk dalam kategori perdata khusus. Pengadilan yang memiliki kewenangan untuk mengadili permasalahan kepailitan, yaitu Pengadilan Niaga dalam wilayah suatu Pengadilan Negeri. Debitor yang pailit demi hukum menjadi kehilangan haknya mengurus dan menguasai aset serta harta kekayaan miliknya sendiri yang termasuk dalam *boedel* pailit sejak putusan pengadilan mengenai pailit diucapkan. Selanjutnya, kurator mengenai hal sita umum yang selaku orang perorangan diangkat oleh Pengadilan Niaga yang bertugas untuk membereskan harta debitor yang pailit, hal ini guna melindungi kepentingan semua kreditor yang terkait. Pemberesan *boedel* pailit memiliki arti sebagai mengurus harta debitor yang pailit untuk dilaksanakannya sita eksekusi.

Pasal 184 ayat (1) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang dengan tetap memperhatikan ketentuan pasal 15 ayat (1), kurator harus memulai pemberesan dan menjual semua harta pailit tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan debitor apabila:

²³ Syamsudin Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, (Jakarta: Tatanusa, 2012), hlm. 34.

- a. usul untuk mengurus perusahaan debitor tidak diajukan dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini, atau usul tersebut telah diajukan tetapi ditolak; atau
- b. pengurus terhadap perusahaan debitor dihentikan.

Mekanisme penjualan harta debitor yang pailit terdapat dalam pasal 185 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diatur tentang (1) semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. (2) dalam hal penjualan di muka umum sebagaimana pada ayat (1) tidak tercapai maka penjualan di bawah tangan dapat dilakukan dengan izin hakim pengawas.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian, yang berupa metode penelitian normatif. Penelitian normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data primer dan sekunder.²⁴

2. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, tetapi dalam penelitian ini tidak menutup kemungkinan peneliti melakukan penelitian lapangan yang mengkaji data primer. Dalam

²⁴ Bambang Sungono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 189.

penelitian ini yang berupa data sekunder bahan-bahan hukum sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- 4) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai keterangan-keterangan atau dapat mendukung bahan hukum primer yang berupa jurnal, buku-buku, karya ilmiah, laporan hasil penelitian, serta literatur baik di internet atau tidak, yang mana berhubungan dengan penelitian yang akan dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier adalah bahan hukum yang berguna sebagai pelengkap dari data sekunder, yang berupa kamus hukum, serta Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan atau Pengelolaan Data

Teknik untuk mengumpulkan bahan hukum dalam penelitian ini, yaitu pengumpulan bahan hukum sekunder, yang mana peneliti menggunakan teknik berupa studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah teknik studi yang digunakan untuk mencari sumber bahan hukum sekunder, yang mana akan mendukung penelitian, serta juga untuk mengetahui perkembangan ilmu, perkembangan kesimpulan dan degeneralisasi yang berhubungan dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan.²⁵

4. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang digunakan dengan cara menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan regulasi, yang mana hal ini dilakukan untuk mendapatkan keterkaitan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas.²⁶ Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang digunakan untuk menganalisa bahan hukum guna mengetahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah hukum. Pendekatan konseptual dilakukan sebagai usaha guna memperoleh makna-makna baru yang terdapat dalam istilah-istilah penelitian atau menguji istilah hukum dalam teori serta praktik.²⁷ Pendekatan kasus pada penelitian

²⁵ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta Timur: Ghalia Indonesia, 1983), hlm. 112.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2011), hlm. 24.

²⁷ Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian hukum dan Fiqh*, (Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015), hlm. 41.

normatif memiliki tujuan guna mempelajari penerapan terkait norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan ini digunakan terkait kasus-kasus yang sudah mendapatkan putusan. Kasus-kasus tersebut memiliki makna empirik, tetapi pada penelitian normatif dapat dipelajari guna memperoleh gambaran terhadap dampak dari dimensi penormaan pada suatu aturan hukum dalam praktik hukum dan menggunakan hasil analisisnya guna bahan masukan pada eksplanasi hukum.²⁸

5. Analisis Penelitian

Analisis bahan hukum adalah bagian yang terpenting, karena dengan menganalisa bahan hukum yang ada, dapat memberikan arti serta makna guna memecahkan masalah yang sedang diteliti dan bermanfaat untuk menguji hipotesa.²⁹ Adapun metode analisis bahan hukum yang peneliti gunakan adalah metode analisis bahan hukum deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah metode yang menggambarkan kualitas serta karakteristik dari data-data yang ada dan melakukan pengolahan terhadap data tersebut serta menarik kesimpulan.³⁰

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

²⁸ Johni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ctk. Ketiga (Malang : Bayumedia Publishing, 2007), hlm. 321.

²⁹ Moh. Nazir, *op.cit*, hlm. 405.

³⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Ctk. Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 77.

Agar mempermudah pembahasan dalam penulisan, maka penelitian ini disusun dengan menggunakan kerangka tesis sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Bab pertama ini merupakan bab yang berisikan pendahuluan berupa latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian. Orisinalitas penelitian, tinjauan Pustaka, metode penelitian dan kerangka penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab kedua ini merupakan bab yang menyajikan konsep yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun literatur-literatur mengenai Notaris, Iktikad Baik, Pactum De Contrahendo dan Kepailitan.

BAB III Analisis dan Pembahasan

Bab ketiga ini merupakan bab yang akan memaparkan dan menjelaskan penelitian yang berupa analisis tanggung jawab Notaris terhadap akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang obyeknya dalam pailit dan Akibat Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual beli (PPJB) Dalam Obyek Boedel Pailit.

BAB IV Penutup

Bab keempat ini merupakan bab yang berisi kesimpulan dari pembahasan tentang rumusan masalah dan dilengkapi dengan saran sebagai bahan rekomendasi serta penyempurnaan dari deskripsi ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, IKTIKAD BAIK, *PACTUM DE CONTRAHENDO* DAN KEPAILITAN

A. Notaris

1. Pengertian notaris

Notaris berasal dari kata “notarius”, kata tersebut merupakan Bahasa latin, yaitu nama yang telah diberikan pada orang romawi yang memiliki tugas menulis ataupun orang yang bertugas untuk membuat catatan pada masa itu. Pendapat lain mengatakan bahwa kata notaris berasal dari kata “non literaria” yang artinya tanda (letter mark atau karakter) yang mengatakan suatu perkataan.³¹

Menurut Kamus Hukum pengertian notaris, yaitu :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang guna membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian serta ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum maupun dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan aktanya, serta memberikan Salinan dan kutipannya, semua hal itu sebegitu jauh dalam pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan kepada pejabat umum lainnya.”³²

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang lainnya.

³¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 13.

³² Charlie Rudyat, *loc. cit.*

Menurut peraturan jabatan notaris, pengertian notaris, yaitu :

“Notaris adalah pejabat umum yang hanya satu-satunya berwenang guna membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian serta penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum ataupun oleh yang berkepentingan dikehendaki guna dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta serta memberikan grosse, memberikan salinan dan kutipannya, semua hal ini sepanjang perbuatan akta itu oleh peraturan umum tidak juga dikecualikan kepada pejabat maupun orang lain.”³³

Notaris adalah pejabat satu-satunya yang dapat membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris merupakan kepanjangan tangan negara, yang mana notaris melakukan sebagian tugas negara dalam bidang hukum perdata. Negara dalam hal memberikan perlindungan hukum di bidang hukum perdata pada Masyarakat telah dilimpahkan sebagian wewenangnya kepada notaris dalam hal membuat akta autentik.³⁴

2. Kewenangan Notaris

Tugas Notaris merupakan mengkonstatir hubungan para pihak melalui bentuk tertulis serta format tertentu, yang mana bentuk tersebut merupakan suatu akta autentik. Notaris merupakan pembuat dokumen yang memiliki kekuatan yang kuat dalam suatu proses hukum.³⁵

Menurut Herlien Budiono, dalam hal hubungan hukum privat, Notaris memiliki kewenangan eksklusif guna membuat akta autentik. Akta autentik tersebut memiliki kekuatan bukti yang kuat dalam hal perkara perdata, hal tersebut membuat

³³ G.H.S Lumban Tobing, *loc. cit.*

³⁴ Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Tangerang: Media Notariat, 2001), hlm. 63

³⁵ Tan Thing Kie, *Studi Notariat : Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, buku 1, Ctk kedua, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 159.

Notaris yang berwenang dalam hal pembuatan akta autentik memiliki kedudukan yang penting dalam kehidupan hukum. Notaris dapat berkedudukan sebagai penasihat bagi orang-orang yang memerlukan bantuan hukum serta Notaris dapat berperan sebagai penunjuk bagi para kliennya.³⁶

Notaris diperkenankan menjalankan jabatannya hanya di dalam daerah yang telah ditetapkan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik.³⁷ Kewenangan yang dimiliki oleh Notaris meliputi hal-hal sebagai berikut :³⁸

- a. Notaris memiliki kewenangan sepanjang bersangkutan dengan akta yang dibuatnya.
- b. Notaris memiliki kewenangan terkait dengan orang-orang guna kepentingan siapa akta tersebut dibuat.
- c. Notaris memiliki kewenangan terkait dengan tempat, dimana akta itu dibuat.
- d. Notaris memiliki kewenangan terkait dengan waktu pembuatan akta tersebut.

Kewenangan seorang Notaris diatur dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan

³⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 257.

³⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, *op. cit*, hlm. 42.

³⁸ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center For Documentation And Studies of Business Law (CDBSL), 2003), hlm. 40.

oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Berdasarkan pasal di atas yang menjelaskan kewenangan Notaris, Notaris memiliki kewenangan membuat akta selama dikehendaki oleh para pihak ataupun menurut aturan hukum yang dapat dibuat dengan bentuk akta autentik. Notaris dalam pembuatan akta harus berdasarkan peraturan hukum yang berkaitan juga dengan prosedur dalam pembuatan akta Notaris.

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta

- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

3. Kewajiban Notaris

Notaris memiliki kewajiban untuk merahasiakan isi akta yang telah dibuatnya, hal tersebut juga harus dirahasiakan dari semua pembicaraan para langganannya dalam waktu diadakannya persiapan untuk membuat akta.³⁹ Kewajiban untuk merahasiakan isi akta yang telah dibuat oleh Notaris memiliki dasar yang bersifat hukum publik yang kuat. Sesungguhnya seseorang individu mendapatkan keuntungan dari rahasia jabatan serta hak ingkar, namun kewajiban merahasiakan serta hak ingkar tersebut bukan dibebankan guna melindungi individu tersebut, melainkan dibebankan guna kepentingan Masyarakat umum. Maka jelas bahwa perlindungan dari kepentingan individu tersebut selalu memiliki kepentingan umum sebagai latar belakang.⁴⁰

Kewajiban dari seorang Notaris adalah sesuatu yang wajib dilakukan, jika tidak dilakukan atau dilanggar Notaris yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi.

³⁹ Abdul Kohar, *Notaris Dalam Praktek Umum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 29.

⁴⁰ G.H.S Lumban Tobing, *op. cit*, hlm. 124.

Kewajiban Notaris lainnya diatur dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib:

- a. bertindak Amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- d. mengeluarkan grosse akta, Salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

- i. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stemple yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris; dan
- n. menerima magang calon notaris.

Menurut Abdulkadir Muhammad, Notaris dalam hal menjalankan tugas serta jabatannya haruslah bertanggung jawab, artinya:⁴¹

- a. Notaris dituntut membuat akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat oleh Notaris harus memenuhi kehendak hukum serta permintaan dari para pihak yang berkepentingan

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Ctk ketiga, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 93.

- b. Notaris harus menghasilkan akta yang memiliki mutu yang bagus, artinya akta tersebut harus sesuai dengan aturan hukum serta kehendak para pihak dalam arti yang sebenarnya bukan mengada-ada. Notaris juga harus menjelaskan kebenaran isi serta prosedur akta kepada para pihak.
- c. Memiliki dampak positif, artinya siapapun akan dapat mengakui akta yang telah dibuat Notaris tersebut memiliki kekuatan bukti yang sempurna.

4. Prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian merupakan asas terpenting yang wajib dilaksanakan oleh para Notaris saat menjalankan tugas serta jabatannya sebagai pejabat umum. Prinsip kehati-hatian mewajibkan Notaris untuk selalu hati-hati saat menjalankan tugas jabatannya, artinya Notaris harus selalu konsisten saat menjalankan peraturan perundang-undangan dalam bidang kenotariatan berdasarkan iktikad baik serta profesionalisme.

Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak secara jelas menyebutkan prinsip kehati-hatian, namun sama halnya dengan hakim yang tidak diperbolehkan menolak suatu perkara yang dihadapkan kepadanya, yang mana hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak menjelaskan mengenai alasan yang berdasar, namun menurut G.H.S Lumban Tobing alasan yang berdasar guna menolak memberikan bantuan kepada seseorang yang datang ke Notaris, yaitu:⁴²

- a. Notaris berhalangan dikarenakan sakit atau dikarenakan pekerjaan jabatan lain
- b. jika penghadap tidak dikenal oleh Notaris atau penghadap tidak dapat menerangkan identitasnya dengan jelas
- c. jika para penghadap tidak dapat menerangkan secara jelas kemauan mereka kepada Notaris
- d. jika para pihak menghendaki sesuatu yang hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan
- e. jika Notaris akan melaksanakan perbuatan yang bertentangan dari pasal 52 serta pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memang tidak secara khusus menyatakan mengenai prinsip kehati-hatian, namun unsur-unsur, seperti unsur kepastian, unsur kehati-hatian serta unsur kecermatan dapat tercermin secara jelas dalam sebagian besar Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Apabila Notaris melaksanakan ketentuan-ketentuan secara konsisten, maka

⁴² G.H.S Lumban Tobing, *op. cit.*, hlm. 95.

seorang Notaris dapat menjamin terlaksananya tindakan-tindakan kehati-hatian bagi diri Notaris itu sendiri.

Notaris tidak memiliki alasan apapun untuk tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian saat menjalankan jabatannya sebagai Notaris serta Notaris memiliki kewajiban untuk menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian tersebut, artinya segala perbuatan serta tindakan yang dilakukan dalam hal membuat akta autentik wajib berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku agar bisa dipertanggungjawabkan secara hukum.

5. Tanggung Jawab Notaris

Notaris dalam melaksanakan tugasnya memiliki tanggung jawab atas jabatannya serta mempunyai kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap kliennya serta tindakannya. Menurut Sudarsono, tanggung jawab merupakan kewajiban kepada seseorang guna melaksanakan secara layak apa yang sudah diwajibkan kepadanya, tanggung jawab dipikul oleh seseorang yang dapat bertindak secara moral, obyek tanggung jawab merupakan hal yang dilakukan dengan sungguh-sungguh serta bertolak dari bagian manusia yang tindakannya berkehendak bebas.⁴³

Tanggung jawab Notaris bukan hanya untuk dirinya sendiri maupun rekan satu profesinya, melainkan juga kepada klien serta Masyarakat yang butuh jasa dari seorang notaris. Bertanggung jawab pada Masyarakat merupakan kesediaan untuk memberikan pelayanan yang baik sesuai dengan profesinya, pelayanan tersebut

⁴³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 84

dilakukan tanpa membeda-bedakan guna menghasilkan pelayanan bermutu yang memiliki dampak positif kepada Masyarakat. Bertanggung jawab juga artinya menanggung resiko yang muncul akibat dari pelayanan tersebut. kelalaian saat menjalankan profesi dapat menimbulkan akibat yang berbahaya serta kerugian bagi diri sendiri, orang lain serta berdosa kepada tuhan.⁴⁴

Notaris bertanggung jawab terhadap proses pembuatan akta apabila notaris tersebut dapat dibuktikan bahwa dia bersalah serta melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Terkait dengan tindakan kesalahan notaris, maka dapat digunakan *beroepsfout*. *Beroepsfout* adalah istilah yang ditujukan pada kesalahan yang diperbuat oleh para profesional yang memiliki jabatan khusus, seperti Dokter, Advokat serta Notaris. Kesalahan tersebut dilakukan pada saat menjalankan jabatannya.⁴⁵

Profesi notaris memiliki kode etik, pasal 3 angka 4 kode etik notaris mengatur tentang notaris dalam menjalankan jabatan memiliki kewajiban berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, Amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris. Notaris harus memegang kaidah-kaidah yang terdapat di dalam kaidah kode etik notaris mengenai kepribadian notaris, yaitu :⁴⁶

⁴⁴ E.Y Kanter, *Etika Profesi Hukum : Sebuah Pendekatan Sosio Religius*, (Jakarta: Stora Grafika, 2001), hlm. 60.

⁴⁵ Sjaifuracchman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 173.

⁴⁶ Wahyu Wiriadinata, *Moral dan Etika Penegak Hukum*, (Bandung: CV Vilawa, 2013), hlm. 107.

- a. notaris dalam melakukan tugasnya harus dijiwai Pancasila, sadar serta taat pada aturan jabatan notaris, kode etik notaris, sumpah jabatan serta berbahasa Indonesia yang baik
- b. notaris harus memiliki profesionalitas serta ikut dalam Pembangunan nasional terutama pada bidang hukum
- c. notaris harus memiliki kepribadian yang baik serta menjunjung tinggi kehormatan serta martabat notaris.

Notaris tidak memiliki tanggung jawab dalam kelalaian serta kesalahan terhadap isi akta yang dibuat dihadapannya, tetapi notaris hanya memiliki tanggung jawab atas bentuk formal dari akta autentik yang diisyaratkan oleh undang-undang. Berkaitan dengan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum yang memiliki hubungan dengan kebenaran materiil dapat dibedakan sebagai berikut :⁴⁷

- a. Notaris bertanggung jawab secara perdata pada kebenaran materiil akta yang dibuatnya, tanggung jawab tersebut dapat dilihat dari perbuatan melawan hukum yang dibedakan menjadi dua, yaitu perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif dan perbuatan melawan hukum yang bersifat pasif. Perbuatan melawan hukum sifat aktif artinya melakukan suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian kepada pihak yang lain, sedangkan perbuatan melawan hukum sifat pasif artinya tidak melakukan suatu perbuatan yang berupa keharusan yang menyebabkan pihak lain mengalami kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ialah terdapat

⁴⁷ Abdul Ghofur Anshori, *op. cit*, hlm. 6.

perbuatan melawan hukum yang berupa adanya kerugian yang ditimbulkan serta adanya kesalahan. Perbuatan melawan hukum dapat diartikan secara luas, yakni tidak hanya perbuatan yang melanggar undang-undang akan tetapi juga melanggar dalam hal kesusilaan, kepatutan maupun hak orang lain yang mengakibatkan kerugian.⁴⁸ Hal tersebut mengharuskan notaris sebagai pejabat umum bersikap netral, tidak berpihak serta dapat memberikan nasihat kepada klien yang meminta suatu petunjuk terkait dengan hukum kepada notaris yang bersangkutan.

- b. Notaris bertanggung jawab secara pidana pada kebenaran materiil akta yang dibuatnya. Notaris dalam menjalankan jabatannya tentu tidak luput dari kesalahan, baik yang disengaja ataupun tidak disengaja, hal tersebut dapat membuat notaris berurusan pada pertanggung jawaban secara hukum administratif, perdata ataupun pidana. Apabila dalam akta tersebut memiliki unsur memasukkan keterangan palsu, maka akta tersebut dapat batal demi hukum. Unsur tersebut juga harus dibuktikan terlebih dahulu apakah memang ada unsur tindak pidana atau tidak dalam proses pembuatannya.⁴⁹
- c. Notaris bertanggung jawab berdasarkan kode etik notaris pada saat menjalankan tugas jabatannya. Hubungan antara kode etik Notaris dengan undang-Undang Jabatan Notaris memiliki arti terkait dengan profesi notaris tersebut. kode etik notaris serta Undang-Undang Jabatan Notaris

⁴⁸ Rahmad Hendra, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya (mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru)", Jurnal Hukum, Vol. 3 No. 1, hlm. 9.

⁴⁹ Putri A.R, Perlindungan Hukum terhadap Notaris, (medan: PT. Softmedia, 2011), hlm. 108.

berkehendak agar pada saat notaris menjalankan jabatannya harus tunduk serta taat pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik Notaris. Notaris juga bertanggung jawab kepada Masyarakat yang dilayani, organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) serta bertanggung jawab kepada negara.

Pasal 65 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang Notaris, Notaris pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris. Notaris dalam menjalankan tugas serta kewajibannya dituntut guna memberikan jaminan kepastian hukum serta pelayanan yang profesional. Dua hal tersebut agar dapat terwujud diperlukan pengetahuan hukum yang memadai, teliti serta rasa tanggung jawab yang tinggi. Oleh karenanya, notaris wajib untuk senantiasa menjunjung tinggi hukum serta asas-asas negara, bertindak sesuai dengan sumpah jabatan serta lebih mengutamakan pengabdianya pada negara dan Masyarakat.

B. Iktikad Baik

1. Pengertian Iktikad Baik

Iktikad baik dalam Bahasa romawi disebut *bona fide* yang memiliki arti, yaitu kedua belah pihak berlaku terhadap yang lain, seperti patut antara orang-orang yang sopan, tanpa cilat-cilat, tanpa adanya tipu muslihat, tanpa akal-akal yang

mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan sendiri tetapi juga melihat kepentingan pihak lain.⁵⁰

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, iktikad baik merupakan niat dari salah satu pihak dalam membuat perjanjian guna tidak merugikan bagi mitra janjinya ataupun tidak merugikan bagi kepentingan umum.⁵¹

Menurut Ridwan Khairandy, iktikad baik harus sudah ada pada saat fase prakontrak yang mana pihak-pihak mulai melakukan negosiasi sampai mendapatkan kesepakatan serta fase pelaksanaan kontrak.⁵²

Menurut teori klasik, iktikad baik hanya dapat berlaku saat penandatanganan serta saat pelaksanaan kontrak, sedangkan menurut pandangan teori kontrak modern, iktikad baik berlaku pada saat janji prakontrak, hal ini agar pihak yang melakukan ingkar janji pada saat prakontrak dapat dituntut ganti kerugian karena melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini agar ganti rugi yang diberikan merupakan kerugian nyata atau biasa disebut *reliance damage* (harga yang telah dibayar oleh pembeli).⁵³

Pasal 1338 ayat (3) Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur tentang semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pendapat Subekti mengatakan iktikad baik yang berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah salah satu

⁵⁰ Marcel Seran & Anna Maria Wahyu Setyoawi, "Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen", Jurnal Hukum Pro Justitia, Vol. 24, No. 2, 2006, hlm. 167.

⁵¹ Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 112.

⁵² Ridwan Khairandy, *Itikad baik Dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, *op. cit.*, hlm. 190.

⁵³ Suharnoko, *op. cit.*, hlm. 10.

sendi penting dalam hukum perjanjian guna memberikan kekuasaan pada hakim untuk mengawasi pelaksanaan kontrak, hal ini dilakukan agar para pihak yang membuat kontrak tidak melanggar kepatutan serta keadilan. Penjelasan tersebut menyatakan bahwa hakim memiliki kewenangan untuk menyimpang apabila pelaksanaan dalam perjanjian melanggar keadilan salah satu pihak. asas iktikad baik berdasarkan adanya kepatutan serta keadilan, dalam arti bahwa tuntutan adanya kepastian hukum yang dalam pelaksanaan perjanjian tidak dapat ada pelanggaran nilai-nilai keadilan serta norma-norma kepatutan.⁵⁴

Iktikad baik bisa dibedakan menjadi dua, yaitu pengertian iktikad baik dari segi subjektif dan iktikad baik dari segi objektif. Iktikad baik dari segi subjektif artinya kejujuran. Iktikad baik dari segi subjektif berhubungan dengan sikap batin dari seseorang saat membuat perjanjian.⁵⁵ Iktikad baik dari segi subjektif ada pada saat berlakunya hubungan hukum yang berupa kiraan hari nurani dari para pihak, bahwa syarat-syarat yang dibutuhkan telah terpenuhi semua agar dapat memulai hubungan hukum tersebut. Apabila syarat-syarat tersebut ternyata tidak terpenuhi, maka pihak dari yang beriktikad baik dianggap seolah-olah telah terpenuhinya syarat tersebut. Maksudnya adalah pihak dari yang beriktikad baik tersebut tidak boleh dirugikan, karena akibat dari tidak memenuhi syarat tersebut.⁵⁶

Pengertian obyektif iktikad baik merupakan pelaksanaan perjanjian yang harus didasarkan kepada norma kepatutan ataupun yang dirasakan sesuai dengan

⁵⁴ Muhammad Syaifuddin, *loc. cit.*

⁵⁵ Suharnoko, *loc. cit.*

⁵⁶ Wiryono Prodjodikoro, *loc. cit.*

kepatutan dalam masyarakat.⁵⁷ Pengertian lain mengenai iktikad baik yang secara obyektif adalah pelaksanaan perjanjian yang tertulis di dalam akta ataupun akta di bawah tangan termasuk jika di dalam pelaksanaannya terdapat perubahan yang tidak ada dalam akta perjanjian, maka kedua belah pihak harus memiliki niat baik serta sifat jujur dalam menyikapi perubahan pelaksanaan perjanjian yang terjadi.⁵⁸

Iktikad baik dari segi obyektif terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur tentang semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Kejujuran dari segi iktikad baik dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tidak terdapat pada keadaan jiwa seseorang, namun terdapat pada perbuatan yang dilakukan oleh para pihak dalam melakukan janji. Maksudnya kejujuran tersebut memiliki sifat dinamis yang bersumber dari sifat peranan hukum pada umumnya, yaitu suatu usaha guna mengadakan keseimbangan dari bermacam-macam kepentingan yang terdapat dalam Masyarakat. Pada hakikatnya dalam suatu tata hukum tidak diperkenankan kepentingan seseorang diabaikan.

Iktikad baik adalah dasar untuk melaksanakan kontrak. Pihak-pihak yang terdapat pada pembuatan ataupun pelaksanaan kontrak wajib memperhatikan asas iktikad baik, yaitu pada pelaksanaan kontrak harus mengindahkan kesusilaan serta norma-norma kepatuhan. Pasal 1339 KUHPerdara juga menjelaskan mengenai pelaksanaan dari asas iktikad baik yang kaitannya erat dengan kepatuhan. Pasal 1339 KUHPerdara mengatur tentang suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk

⁵⁷ Syamsudin Qirom Meilala, *loc. cit.*

⁵⁸ Nindya Sari Usman, "Analisis Putusan Mahkamah Agung Atas Pembuktian Itikad Baik Tidak Baik Dalam Pendaftaran Merek", *Premise Law Jurnal*, Vol. 6, 2015, hlm. 9.

hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau Undang-Undang.⁵⁹

Unsur-unsur dalam iktikad baik yang dapat digunakan sebagai pembatasan penggunaan dalam asas kebebasan berkontrak yang disyaratkan dalam ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yaitu :⁶⁰

- a. Keadilan serta kepatutan
- b. Penyalahgunaan keadaan
- c. Kesesatan, penipuan dan paksaan
- d. Kepatuhan dan kejujuran
- e. Prinsip iktikad baik di beberapa negara

2. Fungsi Iktikad Baik

Asas iktikad baik memiliki fungsi yang penting dalam hukum perjanjian. Doktrin serta yurisprudensi di negara Belanda, asas iktikad baik di perkembangannya mempunyai beberapa fungsi, yaitu :⁶¹

- a. Penafsiran kontrak harus didasarkan pada iktikad baik

Asas iktikad baik memegang peranan yang penting dalam hal penafsiran kontrak. Pada sistem hukum negara lain, misalnya hukum kontrak di Jerman yang memiliki ketentuan bahwa kontrak tersebut harus ditafsirkan sesuai pada iktikad

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 238.

⁶⁰ Luh Nila Winrani, "Asas Iktikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 11, No. 21, Bali, 2015, hlm. 4-9.

⁶¹ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, *loc. cit.*

baik yang berlaku. Namun pada sistem hukum kontrak di Belanda, peranan dari asas iktikad baik pada penafsiran kontrak dibangun oleh pihak pengadilan. Maka, kontrak wajib ditafsirkan sesuai pada iktikad baik yang secara *fair* ataupun patut.

b. Fungsi iktikad baik yang menambah (*aanvulling van de verbintensis*)

Asas iktikad baik dapat menambah isi dari suatu perjanjian tertentu serta dapat menambahkan kata-kata ketentuan Undang-Undang serta dapat menambahkan hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak tidak secara tegas terdapat dalam kontrak.

c. Fungsi iktikad baik yang membatasi atau meniadakan (*beperkende of derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid*)

Pakar hukum sebelum perang memiliki pendapat bahwa asas iktikad baik juga mempunyai fungsi ini. Para pakar tersebut menyatakan bahwa suatu perjanjian tertentu bisa dikesampingkan, apabila sejak dibuat kontrak tersebut keadaan telah berubah, hal tersebut mengakibatkan pelaksanaan kontrak tersebut tidak adil. Pada keadaan tersebut kewajiban dari kontrak tersebut bisa dibatasi ataupun sampai seluruhnya ditiadakan atas dasar asas iktikad baik. Asas iktikad baik tidak bisa mengesampingkan isi dari perjanjian apabila terjadi perubahan keadaan. Perubahan keadaan tersebut terdapat dalam perjanjian maupun peraturan perundang-undangan menjadi tidak adil.

Setiap individu seharusnya memiliki iktikad baik sebagai bagian dari makhluk sosial, yang mana sebagai makhluk sosial tidak bisa untuk saling melepaskan diri dari ketergantungan dengan individu yang lain guna bekerjasama, menghormati

serta menciptakan suasana yang tentram secara bersama-sama. Melepaskan diri dari kewajiban adanya iktikad baik pada setiap hubungan dengan Masyarakat adalah bentuk pengingkaran dari kebutuhannya sendiri. Kebutuhan saling menghormati, saling memenuhi kebutuhan pribadi maupun kebutuhan sosial serta kebutuhan akan hidup bersama. Keberadaan iktikad baik pada hubungan dengan masyarakat dapat memberikan arti penting untuk ketertiban Masyarakat, iktikad baik dapat diartikan sebagai sikap batin guna tidak melukai hak dari orang lain menjadikan jaminan ketertiban bagi hubungan Masyarakat.⁶²

Tidak adanya iktikad baik pada hubungan Masyarakat dapat mengarah kepada perbuatan yang dicela oleh Masyarakat, celaan tersebut datang dari adanya sikap batin pembuat yang tidak mempunyai iktikad baik, sikap batin tersebut mengarah kepada bentuk kesengajaan sebagai kesalahan dari pihak pembuat yang secara psikologis mengetahui bahwa perbuatannya tersebut dan akibat yang melekat ataupun dapat timbul dari perbuatan tersebut.⁶³

3. Pembeli Beriktikad baik

Pembeli beriktikad baik merupakan pembeli yang tidak menduga bahwa pihak penjual bukan merupakan orang yang memiliki hak terhadap benda yang dijual.⁶⁴ pihak pembeli yang tidak mengetahui terdapat cacat hukum terhadap jual beli yang telah dilakukannya dapat disebut sebagai pembeli yang beriktikad baik.⁶⁵

⁶² Ridwan Khairandy, *Itikad baik Dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, *loc. cit.*

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 112 K/Sip/1955.

⁶⁵ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 242 K/Sip/ 1958.

Menurut Subekti, pembeli beriktikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui bahwa si pembeli sedang berhadapan dengan pihak penjual yang sebenarnya bukan pemilik.⁶⁶ Menurut Agus Yudha Hernoko, pembeli beriktikad baik merupakan orang yang memiliki sifat jujur serta tidak mengetahui bahwa barang yang dibelinya memiliki cacat.⁶⁷ Menurut Ridwan Khairandy, pembeli beriktikad baik adalah orang yang membeli suatu barang dengan memiliki kepercayaan kepada penjual bahwa penjual merupakan pemilik barang yang sebenarnya.⁶⁸

Berdasarkan KUHPdata, unsur mengetahui sah maupun tidaknya hak milik yang diperoleh merupakan unsur utama yang dapat membedakan bezit (kedudukan berkuasa) beriktikad baik dengan bezit (kedudukan berkuasa) beriktikad buruk. Pasal 531 KUHPdata mengatur tentang besit dalam iktikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya. Pasal 532 KUHPdata mengatur tentang bezit dalam iktikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Apabila pemegang dari besit digugat dalam pengadilan serta kalah, maka pemegang besit akan dianggap beriktikad buruk mulai saat perkara diajukan.

Syarat agar pembeli beriktikad baik mendapatkan perlindungan hukum dapat dilihat dari dua aspek, yaitu aspek subyektif yang mana pembeli harus jujur dan aspek

⁶⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2014), hlm. 15.

⁶⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: Mediatama, 2008), hlm. 25

⁶⁸ Ridwan Khairandy, *Itikad baik Dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, *op. cit.*, hlm. 194.

obyektif yang mana para pihak harus melakukan prestasi mereka secara patut.⁶⁹ Cara mengukur seseorang pembeli beriktikad baik atau beriktikad buruk, yaitu dengan mencari tahu mengenai keaktifan pihak pembeli. Pihak pembeli memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material serta fakta yuridis terkait dengan obyek transaksinya. Jika pembeli sudah melakukan penelitian fakta material serta fakta yuridis tersebut, maka pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli beriktikad baik yang berhak mendapatkan perlindungan hukum.⁷⁰

Terdapat dua kriteria pembeli beriktikad baik yang mendapatkan perlindungan, yaitu :⁷¹

- a. Pembeli melakukan jual beli dengan tata cara serta dokumen yang sah sebagaimana yang telah diatur dalam perundang-undangan :
 - 1) Pembelian yang dilakukan melalui pelelangan umum
 - 2) Pembelian yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
 - 3) Pembelian terkait dengan tanah milik adat dilaksanakan menurut hukum adat, yaitu secara tunai serta terang yang diketahui oleh kepala desa setempat.
- b. Pembeli melakukan kehati-hatian dengan cara meneliti hal-hal yang terkait dengan objek jual beli, yaitu :

⁶⁹ Woi Pei Yoo, "Protecting Parties Resonables Expectation, A General Principle of Good Faith", *Oxford University Commonwealth Law Journal*, Vol. 1, No. 2, 2015, hlm 221.

⁷⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm 150.

⁷¹ Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5/2014.

- 1) Penjual merupakan orang yang memiliki hak atas tanah yang merupakan objek jual beli
- 2) Objek yang diperjanjikan dalam jual beli bukan obyek dalam status sita
- 3) Objek yang diperjanjikan dalam jual beli bukan obyek dalam status jaminan ataupun hak tanggungan
- 4) Tanah yang telah bersertifikat harus telah memiliki keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta Riwayat hubungan hukum antara pemegang sertifikat dengan tanah.

Berdasarkan putusan hakim, memang hakim harus mempertimbangkan upaya nyata pembeli guna mencari tahu serta mencermati data fisik maupun data yuridis sebelum serta setelah jual beli dilakukan. Maka, syarat-syarat tersebut berlaku secara kumulatif.

Pasal 533 KUHPerdara mengatur tentang pemegang besit harus selalu dianggap beriktikad baik barangsiapa menuduhnya beriktikad buruk, harus membuktikannya. Ketentuan tersebut mengatakan bahwa seseorang tersebut harus dapat membuktikan di depan hakim mengenai pemegang besit beriktikad buruk, hal ini dilakukan dengan cara mengajukan bukti bahwa dia mengetahui obyek tersebut diperoleh secara tidak sah. Apabila seseorang tersebut tidak dapat membuktikan hal tersebut, maka pihak yang menguasai obyek tersebut tetap dianggap sebagai pemegang besit beriktikad baik.

Pasal 1491 KUHPerdara mengatur tentang penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama,

penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram serta kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian. Menurut Subekti, penanggungan dalam butir pertama ketentuan tersebut mewajibkan bagi pihak penjual untuk menanggung penghukuman seluruh ataupun sebagian barang yang dijual pada pihak ketiga. Apabila pihak ketiga lebih berhak atas obyek jual beli tersebut, maka pihak pembeli akan kehilangan hak atas obyek jual beli tersebut secara aman serta tentram. Apabila hal ini terjadi maka pembeli dapat membawa pihak penjual ke depan pengadilan agar dapat diikutsertakan pada proses pengadilan.

Pasal 1946 KUHPerdara mengatur tentang jika diperjanjikan penanggungan atau jika tidak dijanjikan apa-apa, maka pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seseorang, berhak menuntut Kembali dari penjual :

- 1) Pengembalian uang harga pembelian
- 2) Pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu
- 3) Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal
- 4) Penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir yang belum memindahkan hak milik atas barang. Para pihak wajib melakukan prestasi, yaitu penyerahan bagi penjual serta pembayaran bagi pembeli. Peralihan hak milik dilakukan dengan cara penyerahan nyata (*feitelijke levering*), penyerahan tersebut dilakukan dari tangan ke tangan oleh para pihak yang melakukan hubungan hukum. Perjanjian obligatoir memiliki kewajiban guna melakukan penyerahan, yaitu penyerahan yuridis serta penyerahan nyata. Penyerahan terhadap benda tidak bergerak dapat dilakukan dengan balik nama atas orang yang berhak. Sedangkan, penyerahan terkait benda bergerak dapat dilakukan secara bersama-sama.⁷²

C. Pactum De Contrahendo

Berdasarkan paham hukum, perbuatan hukum yang hanya melakukan jual beli, pihak pembeli belum dapat dikatakan pemilik dari barang yang dibelinya serta penjual juga belum dapat dikatakan pemilik uang dari penjualan barang tersebut. Perjanjian-Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota baru menimbulkan kewajiban guna menyerahkan obyek perjanjian yang terdapat dalam pasal 1458 KUHPerdota. Jual beli telah dianggap terjadi saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai barang yang diperjanjikan serta harga barang tersebut, meskipun obyek perjanjian tersebut belum diserahkan serta harga dari obyek tersebut belum dibayar.⁷³

⁷² Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, et. al., *pembeli beriktikad baik dalam sengketa perdata berobyek tanah*, (Jakarta: LeIP, 2016), hlm. 102.

⁷³ Agus Pandoman, *loc. cit.*

Kewajiban yang terjadi dalam suatu perjanjian obligatoir dapat berupa memberikan sesuatu, tidak melakukan sesuatu atau melakukan sesuatu. Jika kewajiban guna memberikan sesuatu, maka perjanjian obligatoir tersebut perlu adanya perjanjian kebendaan yang berguna untuk mengadakan, menghapuskan serta mengubah hak-hak kebendaan. Jika suatu perjanjian tidak tergantung pada terdapat atau tidaknya perjanjian lain, maka perjanjian tersebut disebut sebagai perjanjian pokok, sedangkan perjanjian yang tergantung pada terdapat atau tidaknya perjanjian lain, maka perjanjian tersebut disebut sebagai perjanjian bantuan atau biasa disebut *pactum de contrahendo*.⁷⁴

Perjanjian bantuan atau *pactum de contrahendo* ada karena guna mempersiapkan, memperkuat, menegaskan, mengubah, mengatur ataupun menyelesaikan suatu hubungan hukum. Pembuatan perjanjian yang tergantung pada perjanjian lain dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :⁷⁵

- a. Perjanjian bantuan yang dibuat sebelum dibuatnya perjanjian pokok, contohnya perjanjian pengikatan jual beli
- b. Perjanjian bantuan yang dibuat setelah dibuatnya perjanjian pokok, contohnya perjanjian pemberian hak tanggungan, fidusia, borgtocht serta gadai.

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 148.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah mengatur tentang perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Pendapat Subekti, pengikatan jual beli merupakan perjanjian pihak penjual dengan pihak pembeli sebelum kegiatan jual beli dilaksanakan, hal ini karena terdapat unsur-unsur yang wajib dipenuhi, seperti sertifikat belum ada dikarenakan masih dalam proses, belum terjadi pelunasan.⁷⁶

Pendapat Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang sifatnya bantuan serta memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan berbentuk bebas. Perjanjian pengikatan jual beli memiliki fungsi guna mempersiapkan maupun memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, hal ini karena lahirnya perjanjian pokok berawal dari perjanjian pengikatan jual beli.⁷⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan guna melakukan perjanjian pokoknya dan menyelesaikan hubungan hukum jika hal-hal yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

⁷⁶ R. Subekti, *op. cit.*, hlm. 75.

⁷⁷ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, *loc. cit.*

telah dilakukan seutuhnya.⁷⁸ Pengikatan jual beli adalah perjanjian obligatoir. Isi serta bentuk dari ikatan jual beli, yang mengingat fungsi serta tujuan dari pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, maka hal-hal yang melatarbelakangi dibentuknya perjanjian pengikatan jual beli dapat diuraikan secara jelas dalam premisse dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut.⁷⁹

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada prinsipnya tunduk kepada ketentuan umum dari perjanjian yang ada di dalam Buku III KUHPperdata. Pasal 1313 KUHPperdata mengatur tentang suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pengkajian asas-asas perjanjian memiliki peranan penting guna memahami macam-macam Undang-Undang mengenai sahnya perjanjian. Pasal 1338 mengatur tentang asas-asas perjanjian, hukum perjanjian memiliki empat asas yang saling mengikat antara satu dengan yang lainnya, yaitu :⁸⁰

1. Asas Konsensualisme (the principle of consensualism);

Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau yang biasa disebut kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dalam asas konsensus, suatu perjanjian dikatakan telah lahir setelah adanya kata sepakat di antara kedua belah pihak. Dalam asas konsensualisme bahwa

⁷⁸ Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", Majalah Renovi, Edisi satu, No. 10, 2004, hlm. 57.

⁷⁹ Agus Pandoman, *loc. cit.*

⁸⁰ Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", Majalah Renovi, Edisi satu, No. 10, 2004, hlm. 84

kewajiban perjanjian adalah bertemunya kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian.⁸¹

2. Asas kekuatan Mengikatnya Kontrak (the legal binding of contract);

Asas kekuatan mengikatnya kontrak pada awalnya dianut oleh negara civil law dengan dipengaruhi hukum kanonik. Hukum kanonik mengajarkan bahwa para pihak yang melakukan kesepakatan bersifat mengikat. Asas kekuatan mengikatnya kontrak berlaku seperti Undang-Undang bagi para pihak yang membuat kesepakatan. Adanya perjanjian menimbulkan kemauan bagi para pihak untuk melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat, hal ini bukan hanya karena kewajiban moral, tetapi juga terkait dengan kewajiban hukum yang pelaksanaan perjanjian wajib ditaati.⁸²

3. Asas Kebebasan Berkontrak (the principle of freedom of contract);

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang penting dalam hukum perdata, khususnya hukum perikatan dalam Buku III KUHPperdata. Adanya asas kebebasan berkontrak para pihak yang membuat kontrak dapat membuat jenis kontrak baru yang sebelumnya mungkin belum dikenal dalam perjanjian Bernama serta isi yang tidak ada dari kontrak Bernama yang sudah diatur oleh Buku III KUHPperdata. Asas kebebasan berkontrak bersifat universal, yang artinya kontrak data berlaku dalam system hukum perjanjian di negara yang lain serta memiliki ruang lingkup yang sama.

⁸¹ Osgar S Matompo, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), hlm. 114.

⁸² Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 25.

Asas kebebasan berkontrak ialah asas yang memberikan kebebasan kepada kedua belah pihak untuk:⁸³

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk memilih *causa* perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak;
- d. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;

4. Asas iktikad baik (principle of good faith).

Dalam asas iktikad baik terdapat iktikad baik pra kontrak yang disebut juga iktikad baik subjektif dan iktikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut juga iktikad baik objektif. Iktikad baik prakontrak, yaitu iktikad pada saat negosiasi yang dilakukan para pihak yang mempunyai makna kejujuran. Sedangkan iktikad baik pelaksanaan kontrak lebih mengacu pada isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dalam isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut haruslah rasional dan patut, karena isi tersebut merupakan kewajiban dan hak para pihak yang melakukan perjanjian. Asas iktikad baik ditempatkan sebagai asas paling penting, karena asas ini

⁸³ Salim HS, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 9.

menjadi suatu ketentuan fundamental dalam hukum perjanjian, serta mengikat para pihak dalam suatu perjanjian.⁸⁴

Isi pokok dari perjanjian pengikatan jual beli memuat ketentuan-ketentuan terkait jual beli sebagaimana mestinya yang telah diatur ataupun ketentuan yang perlu disepakati para pihak, antara lain terkait janji-janji yang berkenaan dengan :⁸⁵

1. Penyerahan objek perjanjian, termasuk dengan hal pesangonnya
2. Pemberian kuasa guna menjual kepada pihak calon pembeli serta syarat-syaratnya
3. Janji-janji ini sesungguhnya adalah ketentuan apabila syarat-syarat untuk jual beli telah terpenuhi.

Berkaitan dengan janji pemberian kuasa guna menjual pada pihak calon pembeli, sehingga pihak calon pembeli memiliki wewenang untuk bertindak atas nama pihak calon penjual untuk hal menjual objek yang telah diperjanjikan pada pihak calon pembeli agar dapat terhindar dari kerugian terhadap pihak calon pembeli karena satu dan lain hal. Pemberian kuasa oleh calon penjual kepada pihak calon pembeli mengikat pada perjanjian pengikatan jual beli yang diatur dalam KUHPerdara. Pasal 1792 KUHPerdara mengatur tentang suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Makna yang terdapat dalam kata “urusan” diartikan oleh para ahli sebagai perbuatan hukum yang memiliki

⁸⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif perbandingan*, *op. cit*, hlm. 92.

⁸⁵ Agus Pandoman, *op. cit*, hlm. 151-152.

akibat hukum, sedangkan kuasa adalah perbuatan hukum sepihak yang memberikan wewenang pada pihak penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa untuk kepentingan dalam hal melakukan perbuatan hukum tertentu.⁸⁶

Pada perjanjian pengikatan jual beli terkait dengan hak atas tanah, yang mana pihak calon pembeli memberikan kuasa kepada pihak calon pembeli guna jika syarat yang dibutuhkan untuk dilakukannya jual beli telah terpenuhi, maka mewakili pihak calon penjual dapat melaksanakan jual beli tersebut (akta jual beli). Maka dapat disimpulkan bahwa penerimaan kuasa tidak hanya memiliki kekuasaan untuk mewakili (*vetergenwoordigingsmacht*), namun juga memiliki hak mewakili (*vetergenwoordigingsrecht*).⁸⁷

Pemberian kuasa berakhir ditentukan oleh perjanjian pokoknya, perjanjian pokoknya menentukan proses lavingnya, hal tersebut dapat menimbulkan akibat hukum yang terdapat dalam pasal 1813 sampai dengan pasal 1819 KUHPerdara, hal ini jika perjanjian pokok tersebut telah terlaksanakan. Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara mengatur tentang suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali, kecuali adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang cukup untuk itu. Namun, pemberi kuasa dapat mencabut kembali kuasa yang telah diberikan serta penerima kuasa dapat melepaskan kuasa yang telah diterima. Pencabutan Kembali kuasa dapat dilakukan secara tegas ataupun secara diam-diam pada setiap saat yang dikehendaki. Jika kuasa yang telah diberikan dalam bentuk tertulis, maka pemberi kuasa dapat meminta kembali surat kuasa

⁸⁶ *Ibid*, hlm. 153

⁸⁷ *Ibid*, hlm. 156.

tersebut yang mengakibatkan pemberian kuasa berakhir. Apabila penerima kuasa tidak dapat memberikan surat kuasa tersebut, pemberi kuasa dapat melalui proses pengadilan. Pencabutan Kembali surat kuasa dilakukan agar dapat menghindari kemungkinan penyalahgunaan surat kuasa tersebut.⁸⁸

Perjanjian pengikatan jual beli ada karena terdapat halangan-halangan sebelum perjanjian pokok dilaksanakan, yaitu akta jual beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸⁹ Halangan-halangan tersebut yang menjadi dasar dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, misalnya terdapat syarat yang belum dipenuhi, sertifikat yang masih proses, pajak belum lunas maupun pembayaran yang belum lunas.⁹⁰ Keadaan-keadaan tersebut yang tentu menghambat dalam pembuatan akta jual beli, pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan ditolak karena terdapat halangan-halangan tersebut.⁹¹ halangan-halangan, seperti syarat yang belum terpenuhi dan pembayaran yang belum lunas dapat diurus, sepanjang hal tersebut dalam proses agar perjanjian para pihak terlaksana dengan lancar, maka para pihak yang telah sepakat dalam kegiatan jual beli dapat melakukan kesepakatan awal dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli.⁹²

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 157.

⁸⁹ Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁹⁰ A.A Gde Agung Brahmanta, "Perindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Dengan Pihak Pengembang di Bali", *Acta Comitatus*, Vol. 1 No. 2, 2016, hlm. 7.

⁹¹ Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontral Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling", *Jurnal Yuridika*, Vol. 32, No. 1, 2017, hlm. 12.

⁹² Muh. Taufiq Amin, "Konsekuensi Hukum Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar", *Jurisprudentie*, No. 1, 2018, hlm. 70.

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat dihadapan Notaris yang biasa disebut sebagai Akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat dibuat dengan akta, yaitu :

a. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian tanpa perantara dari seorang pejabat umum.

⁹³ Pasal 1875 KUHPerdara mengatur tentang suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut Undang-Undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka , bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu. Jika pihak-pihak yang telah menandatangani perjanjian tersebut mengakui tanda tangannya, mengakui isi perjanjian tersebut serta yang tertulis di dalamnya, maka akta di bawah tangan tersebut memiliki kekuatan pembuktian sama dengan akta autentik.

b. Akta autentik

Pasal 1868 KUHPerdara mengatur tentang akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat. Akta autentik memiliki keistimewaan, yaitu berupa alat bukti yang sempurna,

⁹³ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan : Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011), hlm. 8.

maksudnya ialah jika seseorang mengajukan akta autentik ke hakim untuk menjadi bukti, maka hakim wajib menerima serta menganggap isi dari akta adalah peristiwa yang benar-benar terjadi serta hakim tidak dapat memerintahkan penambahan pembuktian.⁹⁴

2. Obligatoir dan Laving

Perjanjian yang menimbulkan perikatan sebagaimana diatur dalam pasal 1313 juncto pasal 1233 KUHPerdara biasa disebut sebagai perjanjian obligatoir. Para pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian obligatoir memiliki kewajiban guna memberikan prestasi tertentu, hal ini memungkinkan penyerahan prestasinya baru dilakukan kemudian. Sistem dalam KUHPerdara membedakan perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan menjadi dua, yaitu obligatoir (perbuatan yang menimbulkan perikatan) dan laving (perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan) penyerahan atas obyek yang diperjanjikan. Paham hukum tersebut diterapkan di Indonesia, sehingga perbuatan hukum yang dilaksanakan tidak secara langsung menyebabkan peralihan hak atas sesuatu, hal ini membawa akibat hukum lain.⁹⁵

Paham hukum mengenai pemisahan perbuatan serta hubungan hukum pada dasarnya merupakan tindakan yang berkaitan dengan prestasi, atas obyek yang terkait dengan harta kekayaan yang pengaturannya juga terkait dengan hak kebendaan adalah benda tetap serta benda bergerak yang telah diatur secara terpisah

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 7.

⁹⁵ Agus Pandoman, *op. cit.* hlm. 140.

satu dengan yang lainnya. Paham hukum perikatan yang berlaku di Indonesia tidak selalu sama yang menyebabkan bentuk-bentuk dari sub ordinasi perikatan pun berbeda-beda atas penguasaan perjanjiannya yang berbentuk akta perjanjian terpisah.⁹⁶

KUHPerdata menganut sistem paham pemisahan antara obligatoir serta levering, yang mana kehendak bebas tersebut timbul serta sah ketika seseorang melakukan levering. Saat seseorang melakukan pengikatan, maka saat itulah perbuatan tersebut akan dikatakan sebagai perbuatan obligatoir, dikarenakan proses dalam balik nama terkait dengan tanah (barang tetap) belum dilaksanakan levering yang melalui perbuatan hukum tertentu berupa pendaftaran akta pernyataan waris serta sertifikat hak atas tanah ke kantor pertanahan. Hal di atas terdapat dalam pasal 616 dan pasal 620 KUHPerdata.⁹⁷

Sahnya Peralihan hak milik (levering) dalam sistem kausal ada dua syarat yang harus terpenuhi, yaitu :⁹⁸

- a. Sahnya dasar hukum yang menjadi dasar dilaksanakannya levering
- b. Levering dilaksanakan oleh seseorang yang berhak untuk berbuat bebas terkait dengan barang yang diserahkan tersebut.

Akibat dari paham hukum yang melakukan pemisahan menyebabkan harta kekayaan yang dilimpahkan pada orang lain tidak pasti menimbulkan perpindahan

⁹⁶ *Ibid*, hlm. 141-142.

⁹⁷ *Ibid*, hlm. 144.

⁹⁸ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1985), hlm. 12-13.

hak milik apabila perbuatan hukum yang dilakukan hanya satu kali prestasi dengan satu kali prestasi. Kehendak yang diakibatkan suatu sebab dari obyek yang beda dapat menimbulkan perbuatan hukum yang tidak sama juga terkait dengan berlakunya hak milik atas suatu benda.⁹⁹ Apabila perjanjian obligatoir batal, maka levering juga akan ikut batal serta obyek yang diperjanjikan tidak akan dianggap telah berpindah miliknya. Sama halnya dengan orang yang melever yang mana ternyata orang yang melakukannya tidak berhak atas pemindahan hak milik barang tersebut dikarenakan bukan pemilik maupun tidak dikuasakan olehnya.¹⁰⁰

Peralihan hak atas tanah berdasarkan KUHPerdata yang telah dijelaskan di atas, maka perpindahan hak milik dari pihak penjual kepada pihak pembeli harus terlebih dahulu memenuhi syarat formil dan materiil. Syarat formil lebih mengutamakan kepada formalitas jual beli serta menekankan pada leveringnya yang wajib dilakukan dihadapan pegawai balik nama, sedangkan syarat materiil lebih mengutamakan kepada penjual yang harus memenuhi syarat sahnya title serta berwenangnya pihak yang mengalihkan.¹⁰¹

Setelah berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yang terkait dengan tanah wajib dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁹⁹ Agus Pandoman, *op. cit*, hlm. 143.

¹⁰⁰ R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, *loc. cit*.

¹⁰¹ Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, et. al., *op. cit*, hlm. 53.

Tanah bertujuan mengatur guna hak milik atas tanah dapat juga berpindah pada saat dibuat akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰²

Hukum agraria menggunakan system serta asas dari hukum adat, maka definisi jual beli tanah harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik guna selama-lamanya oleh pihak penjual pada pihak pembeli, sementara pihak pembeli saat itu melakukan penyerahan harga kepada penjual.¹⁰³

Jual beli dalam hukum adat memiliki satu perbuatan hukum, berupa hak atas tanah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli, saat dibayar harga tanah yang secara tunai oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat tidak sama dengan perjanjian sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1457 KUHPerdara, tetapi suatu perbuatan hukum dimaksudkan guna memindahkan hak atas tanah dari pihak penjual (pemegang hak) kepada pihak pembeli dengan cara pembayaran uang secara tunai serta dilaksanakan dihadapan kepala desa atau kepala setempat (bersifat terang).¹⁰⁴

Syarat sah dari jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhi tiga unsur, yaitu :¹⁰⁵

- a. Tunai merupakan penyerahan hal oleh pihak penjual yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pihak pembeli serta saat itu juga hak

¹⁰² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, op. cit*, hlm. 18.

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hlm. 362-363.

¹⁰⁵ Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 119.

sudah beralih. Harga yang dibayarkan oleh pihak pembeli tidak harus lunas serta selisih harga yang kurang menjadi utang pihak pembeli kepada pihak penjual yang masuk dalam lingkup utang piutang.

- b. Riil artinya kehendak yang terucapkan harus diikuti dengan aktivitas nyata, contohnya dengan diterima uang oleh pihak penjual serta dibuat perjanjian dihadapan kepala desa.
- c. Terang artinya jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa guna memastikan bahwa aktivitas itu tidak melanggar ketentuan atau peraturan yang berlaku.

D. Kepailitan

1. Pengertian Kepailitan

Menurut Rahayu Hartini, kata pailit berasal dari Bahasa perancis, yaitu “failite” yang memiliki makna kondisi dimana telah terjadi suatu kemacetan dalam hal pembayaran. Sedangkan negara yang menerapkan sistem hukum anglo Amerika serta peraturan perundang-undangan yang telah mengatur mengenai kepailitan lebih mengenal istilah *Bankruptcy Act*.¹⁰⁶ Umumnya orang lebih sering mengatakan bahwa yang dimaksud dengan pailit ataupun bangkrut ialah suatu sitaan atas seluruh harta pihak debitor guna tercapainya perdamaian antara pihak debitor dengan pihak kreditor atau agar harta debitor yang disita dapat dibagi secara adil oleh para kreditor.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, Ctk ketiga, (Malang: UMM Press, 2012), hlm. 4.

¹⁰⁷ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 11.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang 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. Berdasarkan pasal tersebut, kepailitan merupakan sita umum atas harta kekayaan dari debitor pailit yang segala pengurusan dan pemberesan dari aset-aset debitor dilaksanakan oleh kurator yang berada di bawah pengawasan hakim pengawas. Pendapat Kartono, kepailitan merupakan suatu sita umum yang mengeksekusi seluruh harta kekayaan dari debitor pailit guna kepentingan para kreditor yang terkait.¹⁰⁸

Ruang lingkup dari hukum kepailitan mencakup dari syarat dapat dimohonkan permohonan atas pernyataan pailit, proses pembuktiannya, sampai eksekusi harta *boedel* pailit. Asas hukum mengenai kepailitan di Indonesia secara umum terdapat dalam pasal 1131 KUHPerdata dan asas khususnya mengenai kepailitan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.¹⁰⁹ Hukum kepailitan di Indonesia termasuk dalam sub sistem hukum perdata yang dalam prakteknya termasuk dalam kategori perdata khusus. Pengadilan yang memiliki kewenangan untuk mengadili permasalahan kepailitan, yaitu Pengadilan Niaga dalam wilayah suatu Pengadilan Negeri.

2. Asas-asas kepailitan

¹⁰⁸ Siti Soemarti Hartono, *loc. cit.*

¹⁰⁹ Syamsudin Sinaga, *loc. cit.*

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam penjelasannya menyatakan bahwa keberadaan Undang-Undang tersebut berdasarkan dari sejumlah asas-asas kepailitan, yaitu:¹¹⁰

a. Asas Keseimbangan

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan keseimbangan, yang mana di satu pihak memiliki ketentuan yang bisa mencegah terjadi penyalahgunaan pranata serta Lembaga kepailitan oleh pihak debitur yang tidak bersifat jujur, pihak lain juga terdapat ketentuan yang bisa mencegah terjadi penyalahgunaan pranata serta Lembaga kepailitan oleh pihak kreditur yang tidak memiliki iktikad baik.

b. Asas Kelangsungan Usaha

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memiliki ketentuan yang dapat memungkinkan Perusahaan pihak debitur yang sedang prospektif tetap dapat dilangsungkan.

c. Asas Keadilan

Asas keadilan dalam kepailitan terdapat pengertian bahwa ketentuan yang terkait kepailitan bisa memenuhi rasa dari keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan tersebut dapat mencegah sifat sewenang-wenang

¹¹⁰ Rachamdi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm. 12.

dari pihak penagih yang melakukan usaha pembayaran atas tagihan masing-masing dari debitur tanpa mempedulikan pihak kreditur lainnya.

d. Asas Integrasi

Asas integrasi dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memiliki pengertian bahwa sisi sistem hukum materilnya adalah suatu kesatuan yang utuh pada sistem hukum perdata (privat) serta hukum acara perdata nasional.

3. Syarat-syarat Kepailitan

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas setidaknya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun permohonan satu atau lebih kreditornya.

Berdasarkan pasal di atas, maka syarat-syarat agar suatu Perusahaan bisa dinyatakan pailit ialah sebagai berikut:¹¹¹

1. adanya hutang
2. minimal satu dari hutang yang dimiliki telah jatuh tempo
3. minimal satu dari hutang tersebut dapat ditagih
4. adanya pihak debitur

¹¹¹ Siti Soemarti Hartono, *op. cit*, hlm. 57.

5. adanya pihak kreditor
6. kreditor lebih dari satu
7. pernyataan pailit dapat dilakukan oleh pengadilan Niaga
8. permohonan pernyataan pailit dapat diajukan oleh pihak yang berwenang
9. syarat yang diajukan dari pihak yang berwenang ialah syarat yuridis lainnya yang telah disebutkan dalam Undang-Undang

4. Tugas dan wewenang kurator

Debitor yang pailit demi hukum menjadi kehilangan haknya mengurus dan menguasai aset serta harta kekayaan miliknya sendiri yang termasuk dalam *boedel* pailit sejak putusan pengadilan mengenai pailit diucapkan. Selanjutnya, kurator mengenai hal sita umum yang selaku orang perseorangan diangkat oleh Pengadilan Niaga yang bertugas untuk membereskan harta debitor yang pailit, hal ini guna melindungi kepentingan semua kreditor yang terkait. Pemberesan *boedel* pailit memiliki arti sebagai mengurus harta debitor yang pailit untuk dilaksanakannya sita eksekusi.

Pasal I angka 5 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang kurator adalah balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan hakim pengawas sesuai dengan Undang-Undang ini.

Putusan pernyataan pailit harus mengangkat kurator serta seorang hakim pengawas yang ditunjuk oleh hakim pengadilan. Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang

Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang kurator yang diangkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus independen, tidak mempunyai benturan kepentingan dengan debitor atau kreditor, dan tidak sedang menangani perkara kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang lebih dari 3 (tiga) perkara.

Menurut Zainal Asikin, akibat hukum dari putusan pailit ialah debitor kehilangan hak guna melakukan pengurusan serta penguasaan harta benda yang dimilikinya. Pengurusan serta penguasaan harta tersebut beralih kepada kurator ataupun Balai Harta Peninggalan.¹¹² Menurut Sutan Remy, Pengurusan mengenai Perusahaan debitor menjadi *functus officio*, yang mana segala sesuatunya diputuskan serta dilakukan oleh pihak kurator, debitor tidak mempunyai kendali kepada kurator tetapi debitor yang memiliki kewajiban mematuhi petunjuk serta perintah dari kurator.¹¹³

Pasal 184 ayat (1) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang dengan tetap memperhatikan ketentuan pasal 15 ayat (1), kurator harus memulai pemberesan dan menjual semua harta pailit tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan debitor apabila:

¹¹² Evie Sompie, "Akibat Hukum Putusan Pengadilan Niaga Terhadap Debitor Yang Dinyatakan Pailit Berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004", *Lex Privatum*, Vol. III, No. 2, April 2014, hlm. 160.

¹¹³ Sherlin Indrawati, "Aspek Hukum Kepailitan Perusahaan Asuransi", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 5*, Vol. 3, 2015, hlm. 4

- a. usul untuk mengurus perusahaan debitor tidak diajukan dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini, atau usul tersebut telah diajukan tetapi ditolak; atau
- b. pengurus terhadap perusahaan debitor dihentikan.

Mekanisme penjualan harta debitor yang pailit terdapat dalam pasal 185 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diatur tentang (1) semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. (2) dalam hal penjualan di muka umum sebagaimana pada ayat (1) tidak tercapai maka penjualan di bawah tangan dapat dilakukan dengan izin hakim pengawas.

Kurator melakukan awal pemberesan harta pailit setelah harta pailit dalam keadaan yang tidak memiliki kemampuan membayar serta usaha debitor dihentikan. Kurator memilih cara untuk melakukan pemberesan harta pailit harus selalu memperhatikan nilai yang terbaik saat pemberesan. Pemberesan oleh kurator dapat dilakukan sebagai satu ataupun lebih kesatuan usaha maupun atas masing-masing dari harta pailit. Kurator dalam kegiatan pemberesan melalui penjualan di muka umum atau dapat dilakukan secara di bawah tangan dengan persetujuan dari hakim pengawas.¹¹⁴ Pelaksanaan penjualan terkait harta debitor pailit, kurator wajib untuk memperhatikan beberapa hal, yaitu :

- a. menjual dengan harga yang paling tinggi

¹¹⁴ Standar Profesi Kurator dan Pengurus Indonesia

- b. memutuskan terkait harta tersebut harus langsung dijual atau harta tersebut harus disimpan terlebih dahulu, hal ini karena harta tersebut nilainya dapat meningkat di kemudian hari
- c. kreatif dalam hal mendapatkan nilai tertinggi dari penjualan harta debitor pailit.

Kurator dalam melakukan pemberesan terkait harta pailit mempunyai tugas serta wewenang, yaitu :¹¹⁵

- a. setelah kepailitan dibuka Kembali, kurator wajib untuk memulai pemberesan terkait harta pailit dengan segera
- b. kurator dalam pelaksanaan pemberesan serta menjual harta pailit tidak perlu mendapatkan persetujuan maupun bantuan debitor
- c. memutuskan tindakan apa yang dapat dilakukan terkait dengan benda yang tidak dapat dibereskan
- d. kurator dapat menggunakan jasa bantuan dari debitor pailit dalam hal keperluan pemberesan harta pailit, kurator yang menggunakan jasa bantuan dari debitor pailit dapat memberikan upah.

5. Akibat hukum pernyataan pailit

- a. Akibat terhadap kekayaan milik debitor pailit

Kepailitan meliputi segala kekayaan debitor saat pernyataan pailit diucapkan dan semua sesuatu yang diperoleh oleh debitor pailit selama

¹¹⁵ Rudy A. Lantoh, *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung: Alumni, 2001), hlm. 371-372.

kepailitan. Kekayaan pihak debitor pailit berada di bawah penyitaan umum (sita umum), artinya penyitaan tersebut berlaku bagi siapapun tidak hanya untuk pihak tertentu.

b. Akibat terhadap perikatan debitor

Apabila setelah debitor dinyatakan pailit dan selanjutnya timbul perikatan, maka perikatan tersebut tidak dapat dibayar dari harta pailit. Hal tersebut mendapat pengecualian, yaitu apabila perikatan tersebut dapat menguntungkan harta pailit.

c. Akibat hukum terhadap tuntutan atas harta pailit

Tuntutan atas harta pailit guna memperoleh pemenuhan perikatan dari pihak debitor yang pailit terkait dengan harta pailitnya hanya dapat diajukan dengan mendaftarkan kepada kurator guna dicocokkan dalam verifikasi, hal ini karena telah ada putusan pernyataan pailit.

d. Akibat hukum terhadap eksekusi

Adanya putusan pernyataan pailit dapat berakibat semua penetapan terkait pelaksanaan pengadilan terhadap setiap bagian kekayaan debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan wajib seketika untuk dihentikan serta sejak saat itu pula tidak ada putusan yang dapat dilaksanakan termasuk untuk menyandera debitor. Segala penyitaan yang telah dilaksanakan juga menjadi hapus serta apabila diperlukan hakim pengawas dapat memerintahkan untuk pencoretannya. Pernyataan diatas menyatakan bahwa yang hapus serta harus dihentikan merupakan sitaan eksekutor serta sitaan konservator.

e. Akibat terhadap penjualan benda milik debitor

Penjualan benda milik debitor yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang eksekusi benda tersebut telah sedemikian jauhnya sampai hari dari penjualan benda tersebut sudah ditetapkan, maka atas izin hakim pengawas, kurator bisa untuk meneruskan penjualan tersebut atas tanggungan harta pailit.

f. Akibat terhadap perjanjian pemindahtanganan

Pasal 34 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang 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.

g. Akibat terhadap perjanjian timbal balik

Sebelum pernyataan pailit, pihak debitor memiliki kemungkinan membuat suatu perjanjian timbal balik dengan pihak lain. Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur hal-hal, yaitu :

- 1) Pihak yang melakukan perjanjian dengan pihak debitor pailit bisa meminta pada kurator guna memberikan kepastian terkait kelanjutan atas pelaksanaan perjanjian itu. Kurator dengan pihak yang

bersangkutan bisa membuat kesepakatan terkait jangka waktu pelaksanaannya;

- 2) Jika kesepakatan terkait jangka waktu tersebut tidak dapat tercapai, maka Hakim Pengawas yang harus menetapkan jangka waktu tersebut;
- 3) Jika pada jangka waktu yang diberikan kurator tidak dapat memberikan jawaban maupun tidak bersedia untuk melanjutkan pelaksanaan terhadap perjanjian tersebut, maka perjanjian berakhir serta pihak yang melakukan perjanjian dengan debitor bisa untuk menuntut ganti kerugian serta pihak tersebut berkedudukan sebagai kreditor konkuren;
- 4) Jika kurator mengatakan bahwa sanggup untuk melanjutkan perjanjian tersebut, maka kurator harus memberikan jaminan terhadap kesanggupan atas melakukan perjanjian tersebut;
- 5) Ketentuan-ketentuan di atas tidak dapat berlaku terhadap perjanjian yang mengharuskan untuk debitor melakukan perbuatan yang telah diperjanjikan atas diri sendiri.

h. Akibat terhadap kreditor pemegang hak jaminan

Kreditor pemegang hak jaminan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hak agunan, hak hipotek atas kebendaan lainnya bisa untuk mengeksekusi haknya seolah-olah kepailitan tidak terjadi. Namun hak eksekusi kreditor pemegang hak jaminan tersebut ditangguhkan guna jangka waktu paling lambat 90 hari semenjak tanggal putusan pernyataan pailit tersebut diucapkan. Pemegang hak jaminan juga wajib melakukan hak

eksekutorialnya paling lambat 2 bulan pada saat dimulainya keadaan insolvensi.

6. Actio pauliana

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh kurator tidak selalu bisa diterima oleh para kreditor, panitia kreditor maupun debitor pailit, hal ini jika perbuatan hukum yang dilakukan kurator tersebut dirasa dapat merugikan.¹¹⁶ Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur tentang setiap kreditor, dan debitor pailit dapat mengajukan surat keberatan kepada Hakim Pengawas terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Kurator atau memohon kepada Hakim Pengawas untuk mengeluarkan surat perintah agar Kurator melakukan perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan yang sudah direncanakan.

Kreditor dapat meminta pada pengadilan guna membatalkan perbuatan hukum Debitor yang telah dinyatakan pailit yang mengakibatkan kerugian pada pihak kreditor, yang dilakukan oleh debitor sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan. Perbuatan yang dilakukan oleh debitor tersebut mengakibatkan kreditor memiliki hak guna meminta pembatalan kepada pengadilan yang disebut actio pauliana. Berkaitan dengan actio pauliana yang dapat mengajukan tuntutan mengenai actio pauliana tersebut ke pengadilan adalah kurator.¹¹⁷

¹¹⁶ Sutan remy, Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan, (Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 2009), hlm 230.

¹¹⁷ Man S. Sastrawidjaja, Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, (Bandung : PT. Alumni, 2006), hlm 119.

Actio pauliana dapat dilakukan apabila terdapat 5 syarat, yaitu :¹¹⁸

- a. Debitor telah melakukan suatu hal perbuatan hukum
- b. Perbuatan hukum bukan merupakan perbuatan yang wajib dilakukan
- c. Perbuatan hukum tersebut mengakibatkan kerugian pada kreditor
- d. Debitor mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut dapat merugikan kreditornya
- e. Pihak ketiga dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilaksanakan mengetahui bahwa perbuatan hukum yang dilakukan debitor merugikan pihak kreditor.

Sejauh mana pihak debitor serta pihak ketiga dianggap telah mengetahui bahwa perbuatan yang dilakukannya dapat mengalami kerugian bagi pihak kreditor diatur dalam pasal 42 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Apabila perbuatan yang dilakukan debitor masih dalam waktu 1 tahun sebelum putusan pernyataan pailit, maka debitor dan pihak ketiga dianggap mengetahui bahwa perbuatan tersebut merugikan kreditor. Namun, dugaan tersebut tidak berlaku jika debitor bisa untuk membuktikan bahwa yang bersangkutan tidak mengetahui bahwa perbuatan yang dilakukannya merugikan kreditor. Pembuktian mengenai ketidaktahuan debitor tersebut dapat dibuktikan dengan semua macam alat bukti.

¹¹⁸ *Ibid.*

BAB III

A. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Yang Obyeknya Dalam Pailit

Notaris dalam melaksanakan tugasnya memiliki tanggung jawab atas jabatannya serta mempunyai kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap kliennya serta tindakannya. Tanggung jawab Notaris bukan hanya untuk dirinya sendiri maupun rekan satu profesinya, melainkan juga kepada klien serta Masyarakat yang butuh jasa dari seorang notaris agar tidak ada kerugian yang timbul antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Notaris sebagai pejabat umum juga memikul tanggung jawab kepada produk akta yang dibuatnya, karena pada setiap akta yang dibuat oleh notaris wajib untuk mengikuti ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan pembuatan akta perjanjian yang berdasarkan suatu perbuatan hukum tertentu.¹¹⁹

Tugas dari Notaris merupakan mengkonstatir hubungan para pihak melalui bentuk tertulis serta format tertentu, yang mana bentuk tersebut merupakan suatu akta autentik. Notaris merupakan pembuat dokumen yang memiliki kekuatan yang kuat dalam suatu proses hukum.¹²⁰ Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik. Seorang notaris memiliki kewenangan dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹¹⁹ Dedy Mulyana dan Rika Kurniasari Abdughani, “*Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*”, Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 106.

¹²⁰ Tan Thing Kie, *Loc. Cit.*

mengatur tentang Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal di atas yang menjelaskan kewenangan Notaris, Notaris memiliki kewenangan membuat akta selama dikehendaki oleh para pihak ataupun menurut aturan hukum yang dapat dibuat dengan bentuk akta autentik. Notaris dalam pembuatan akta harus berdasarkan peraturan hukum yang berkaitan juga dengan prosedur dalam pembuatan akta Notaris.

Akta yang dibuat oleh ataupun dihadapan Notaris memiliki kedudukan sebagai akta autentik, agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, maka harus memiliki 3 unsur, yaitu bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh ataupun dihadapan pejabat umum serta akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang atas akta tersebut serta di tempat Dimana akta tersebut dibuat. Salah satu akta autentik Notaris, yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris atau biasa disebut partij akte. Partij akte merupakan akta yang dibuat dihadapan notaris yang memuat uraian mengenai apa yang diterangkan ataupun yang diceritakan oleh para pihak yang menghadap Notaris.¹²¹

¹²¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Jakarta : Erlangga, 2006), hlm. 51.

Pengaturan terkait dengan akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang telah diatur dalam pasal 1868 KUHPPerdata, pasal 1870 KUHPPerdata serta pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1868 KUHPPerdata mengatur tentang suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1870 KUHPPerdata mengatur tentang bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Notaris sebagai pejabat yang memiliki wewenang dalam membuat akta autentik juga menjabarkan berbagai akta autentik yang bisa untuk dibuat oleh Notaris. Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus

- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa Salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Pada prakteknya, pada tanggal 28 Januari 2013, PT. Putra Bandara Mas sebagai penjual adalah pemilik dan yang berhak atas sebidang tanah sertifikat HGB Nomor 2257/kebon kelapa membuat akta pengikatan jual beli (PJB) dengan Harun Sebastian sebagai pembeli yang dibuat di Notaris Buntario Tigris. Dalam akta pengikatan jual beli (PJB) tersebut tata cara pembayaran yang dilakukan ialah dengan 5 kali cicilan. Harun (pembeli) sudah melakukan 4 kali cicilan, namun di cicilan kelima Harun tidak melakukan pembayaran, karena Harun mendapatkan berita bahwa aset tersebut sudah masuk dalam *boedel* pailit. Setelah dilakukan penyelidikan ternyata aset tersebut milik Yudiawan Tansari selaku pemilik dan direktur PT. Putra Bandara Mas, yang mana aset-aset tersebut telah dipailitkan.

Aset-aset PT. Putra Bandara Mas telah dilakukan permohonan pailit oleh International Lease Finance Corporation pada tanggal 20 Desember 2012 dan putusan pernyataan pailit diucapkan pada tanggal 30 Januari 2013. Tanah serta bangunan yang menjadi objek jual beli antara PT. Putra Bandara Mas dengan Harun juga telah menjadi jaminan atas hutang-hutang PT. Putra Bandara Mas di PT. Bank Bukopin dan Bank Muamalat. Namun, sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, Yudiawan Tansari (selaku direktur utama PT. Putra Bandara Mas) telah

mengalihkan tanah dan bangunan tersebut ke Rio Sulysto selaku direksi di PT. Putra Bandara Mas (selaku keponakan Yudiawan Tansari). Setelah itu barulah Rio Sulysto selaku direksi PT.Putra Bandara Mas menjual tanah dan bangunan tersebut ke Harun.

Kewenangan notaris pada saat membuat akta untuk para pihak bersifat pasif, artinya notaris hanya perlu untuk menuangkan hal-hal yang disampaikan oleh para pihak ke dalam akta, notaris tidak mempunyai hak guna menambah, mengurangi maupun mengubah hal-hal apa saja yang disampaikan oleh para pihak. Menurut Yahya Harahap, sifat pasif seorang notaris dilihat pada segi rasio yang berlaku tidak mutlak, tetapi hal tersebut bisa untuk dilenturkan secara relatif dengan tetap memperhatikan dasar dari prinsip notaris bahwa seorang notaris tidak mempunyai kewenangan guna menyelidiki terkait dengan kebenaran atas keterangan yang disampaikan oleh para pihak. Apabila keterangan yang disampaikan oleh para pihak diketahui notaris bahwa keterangan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka seorang notaris harus menolak untuk membuat akta yang diminta oleh para pihak.¹²²

Nama seorang Notaris yang tercantum dalam akta yang dibuatnya, tidak memiliki arti bahwa notaris dalam akta tersebut membantu ataupun memerintahkan suatu tindakan hukum tertentu oleh para pihak, namun hal tersebut adalah suatu aspek formal dari akta Notaris yang sesuai ketentuan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

¹²² Hadi Haerul Hadi dan Safulloh, “Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan”, Jurnal Res Justita, Vol. 2, No. 2, 2022, hlm. 426.

tentang Jabatan Notaris serta akta para pihak yang dibuat oleh notaris tidak memiliki keterkaitan dengan notaris terhadap isi akta para pihak dan tidak memiliki kepentingan hukum yang berkaitan dengan isi akta para pihak.¹²³

Notaris dalam hal ini memiliki kewenangan dalam membuat akta PT. Putra Bandara Mas dengan Harun, hal ini karena akta yang dibuat oleh Notaris merupakan kehendak dari para pihak yang dituangkan pada akta autentik yang sesuai dengan ketentuan mengenai bentuk akta. Permasalahan antara PT. Putra Bandara mas dengan Harun merupakan permasalahan yang disebabkan oleh isi dari legalitas dokumen yang diberikan PT. Putra Bandara Mas terkait dengan obyek dari perjanjian tersebut telah masuk dalam harta pailit, yang mana hal tersebut baru diketahui setelah akta autentik tersebut disahkan oleh notaris serta memenuhi unsur-unsur formil dari akta autentik, yaitu akta dibuat dihadapan notaris, dibuat ditempat dimana akta itu dibuat serta bentuk yang sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) sampai ayat (5), Pasal 39, Pasal 40, Pasal 44 ayat (1) sampai ayat (4), Pasal 48 ayat (1) sampai ayat (2), Pasal 49 ayat (1) sampai ayat (3), Pasal 50 ayat (1) sampai ayat (4) dan Pasal 51 ayat (1) sampai ayat (3). Apabila unsur formil tersebut telah terpenuhi, maka akta antara PT. Putra Bandara Mas dengan Harun tetap merupakan akta autentik.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tetap autentik, karena Putusan Pengadilan mengatakan bahwa tetap melanjutkan akta tersebut, selanjutnya dapat dilakukan penyerahan (levering) berupa Akta Jual Beli (AJB) di

¹²³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 4.

hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan mengatur guna hak milik atas tanah dapat juga berpindah pada saat dibuat akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹²⁴

Kewenangan yang dimiliki oleh Notaris tersebut, juga memiliki tanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Notaris dapat bertanggung jawab atas bentuk formal dari akta autentik yang diisyaratkan oleh undang-undang. Notaris dalam pembuatan akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) tersebut hanya bertanggung jawab atas bentuk formal dari akta yang dibuat para pihak. Isi akta dari pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris terkait dengan obyek yang masuk dalam *boedel* pailit bukan merupakan tanggung jawab notaris.

Akta notaris memiliki 3 (tiga) pembuktian :

a. Lahiriah

Kekuatan pembuktian lahiriah merupakan kemampuan dari akta autentik guna membuktikan dirinya sendiri. Kekuatan pembuktian lahiriah pada akta autentik tidak membutuhkan alat bukti lain. Apabila salah satu pihak yang ada dalam akta menyangkal akta tersebut, maka pihak yang menyangkal harus membuktikannya. Akta autentik dianggap telah sempurna apabila akta tersebut memenuhi ketentuan yang terdapat dalam pasal 1868 KUHPerdara serta keberadaan dari akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuat, hal ini karena akta yang dibuat merupakan undang-undang bagi pihak-pihak tersebut.

¹²⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, op. cit*, hlm. 18.

sedangkan akta di bawah tangan, apabila salah satu pihak menyangkal akta di bawah tangan tersebut, maka pihak yang lainnya harus membuktikan, karena akta di bawah tangan berlaku pada saat para pihak telah menandatangani ataupun dengan cara yang dianggap sah menurut hukum sebagai pengakuan dari para pihak terhadap akta di bawah tangan tersebut. kekuatan pembuktian lahiriah terhadap akta diakui jika akta tersebut telah memenuhi syarat dari akta autentik yang membuat akta tersebut sempurna.¹²⁵

b. Formil

Akta yang dibuat oleh Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum terkait dengan suatu kejadian serta fakta yang terdapat dalam akta tersebut benar telah diterangkan oleh para pihak kepada notaris pada saat pembuatan akta. Secara formil guna membuktikan kebenaran serta kepastian tanggal, bulan, tahun, jam menghadap, para pihak yang menghadap, paraf atau tanda tangan para pihak, paraf atau tanda tangan saksi, paraf atau tanda tangan notaris, membuktikan apa yang dilihat, membuktikan apa yang disaksikan, serta mencatatkan keterangan ataupun pernyataan dari para pihak.

c. Materil

Kekuatan pembuktian materil adalah kepastian terkait dengan materi dari suatu akta, karena apa yang terdapat dalam akta adalah pembuktian yang sah atas para pihak yang membuat akta ataupun mereka yang telah mendapatkan

¹²⁵ Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Satu : Konsep Teoritis, Kewenangan, Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta*, Ctk. Pertama (Jakarta : Raja Grafindo, 2016), hlm. 30

hak serta berlaku untuk umum, kecuali terdapat pembuktian sebaliknya. Pernyataan yang disampaikan dihadapan notaris untuk dimuat dalam akta autentik harus dinilai bahwa para pihak berkata benar. Apabila diketahui bahwa pernyataan para pihak tersebut tidak benar, maka hal tersebut merupakan tanggung jawab dari para pihak itu sendiri. Notaris terlepas dari hal tersebut, dengan begitu isi dari akta notaris memiliki kepastian sebagai sebenarnya serta akta notaris menjadi bukti yang sah untuk para pihak, para ahli waris dan penerima hak mereka.¹²⁶

Notaris dalam permasalahan tersebut hanya bertanggung jawab atas unsur formil saja, yang berkaitan dengan kepastian tanggal, bulan, tahun, jam menghadap, para pihak yang menghadap, paraf atau tanda tangan para pihak, paraf atau tanda tangan saksi, paraf atau tanda tangan notaris, membuktikan apa yang dilihat, membuktikan apa yang disaksikan, serta mencatatkan keterangan ataupun pernyataan dari para pihak. Sedangkan untuk unsur materil dari akta tersebut yang merupakan isi dari pernyataan para pihak yang disampaikan oleh Notaris untuk dimuat dalam akta menjadi tanggung jawab dari para pihak itu sendiri.

B. Akibat Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dalam Obyek *Boedel* Pailit

Perbuatan hukum yang hanya melakukan jual beli, pihak pembeli belum dapat dikatakan pemilik dari barang yang dibelinya serta penjual juga belum dapat dikatakan pemilik uang dari penjualan barang tersebut. Kewajiban yang terjadi

¹²⁶ Christin Sasauw, “*Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*”, Jurnal Lex Privatium, No. 1, Vol. 3, 2015, hlm. 100.

dalam suatu perjanjian obligatoir dapat berupa memberikan sesuatu, tidak melakukan sesuatu atau melakukan sesuatu. Jika kewajiban guna memberikan sesuatu, maka perjanjian obligatoir tersebut perlu adanya perjanjian kebendaan yang berguna untuk mengadakan, menghapuskan serta mengubah hak-hak kebendaan. Jika suatu perjanjian tidak tergantung pada terdapat atau tidaknya perjanjian lain, maka perjanjian tersebut disebut sebagai perjanjian pokok, sedangkan perjanjian yang tergantung pada terdapat atau tidaknya perjanjian lain, maka perjanjian tersebut disebut sebagai perjanjian bantuan atau biasa disebut *pactum de contrahendo*.¹²⁷ Contohnya perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang lahir karena adanya sifat terbuka dalam buku III KUHPerdara, dalam buku III KUHPerdara memberikan kebebasan kepada subyek hukum agar dapat mengadakan perjanjian yang berbentuk apa saja dan berisikan apa saja, sepanjang hal yang dibuat dalam perjanjian tidak keluar dari peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban. Perjanjian pengikatan jual beli tidak lepas dari syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang terlarang. Empat syarat perjanjian tersebut haruslah terpenuhi, jika tidak terpenuhinya salah satu syarat dari perjanjian dapat menyebabkan cacat dalam perjanjian.¹²⁸

¹²⁷ Agus Pandoman, *loc. cit.*

¹²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *loc. Cit.*

Selain syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat juga peraturan mengenai kekuatan mengikat suatu perjanjian yang berdasarkan pada sistem terbuka yang ada di dalam hukum perjanjian, sistem terbuka tersebut mengandung asas kebebasan dalam pembuatan suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengatur tentang semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur tentang semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Asas-asas tersebut merupakan unsur yang penting dalam hukum perjanjian guna memenuhi tuntutan keadilan serta menjamin kepastian.

Pada perjanjian pengikatan jual beli terkait dengan hak atas tanah, yang mana pihak calon penjual memberikan kuasa kepada pihak calon pembeli guna jika syarat yang dibutuhkan untuk dilakukannya jual beli telah terpenuhi, maka mewakili pihak calon penjual dapat melaksanakan jual beli tersebut (akta jual beli). Maka dapat disimpulkan bahwa penerimaan kuasa tidak hanya memiliki kekuasaan untuk mewakili (*vetergenwoordigingsmacht*), namun juga memiliki hak mewakili (*vetergenwoordigingsrecht*).¹²⁹

Pemberian kuasa berakhir ditentukan oleh perjanjian pokoknya, perjanjian pokoknya menentukan proses lavingnya, hal tersebut dapat menimbulkan akibat hukum yang terdapat dalam pasal 1813 sampai dengan pasal 1819 KUHPerdara, hal ini jika perjanjian pokok tersebut telah terlaksanakan. Apabila perjanjian obligatoir batal, maka laving juga akan ikut batal serta obyek yang diperjanjikan

¹²⁹ Agus Pandoman, *loc. cit.*

tidak akan dianggap telah berpindah miliknya. Sama halnya dengan orang yang melever yang mana ternyata orang yang melakukannya tidak berhak atas pemindahan hak milik barang tersebut dikarenakan bukan pemilik maupun tidak dikuasakan olehnya.¹³⁰

Berdasarkan kasus posisi di atas dapat diketahui, bahwa obyek dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak merupakan obyek yang masuk dalam *boedel* pailit. Obyek yang masuk dalam *boedel* pailit seharusnya yang memiliki hak untuk mengurus serta membereskan harta tersebut adalah kurator. Hal ini diatur dalam pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Pada akta perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dapat diketahui bahwa penjual tidak beriktikad baik, karena pada saat akta perjanjian pengikatan jual beli dibuat pihak penjual tidak memberitahukan bahwa obyek dalam akta pengikatan jual beli merupakan *boedel* pailit, sedangkan pihak pembeli tidak mengetahui bahwa obyek dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut masuk dalam *boedel* pailit serta tetap melaksanakan kewajibannya. Maka, dapat dilihat bahwa pembeli merupakan pembeli beriktikad baik.

Kepailitan merupakan sita umum atas harta kekayaan dari debitor pailit yang segala pengurusan dan pemberesan dari aset-aset debitor dilaksanakan oleh kurator yang berada di bawah pengawasan hakim pengawas. Kepailitan dapat terjadi karena

¹³⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Loc. Cit.*

adanya pihak yang berinisiatif guna mengajukan suatu permohonan pailit kepada Pengadilan. Pihak yang dapat menjadi pemohon atas suatu perkara pailit, yaitu :¹³¹

1. Pihak debitor sendiri
2. Salah satu ataupun para kreditor
3. Pihak kejaksaan apabila berkaitan dengan kepentingan umum

Pengadilan niaga memiliki kewenangan untuk menyatakan debitor pailit, jika debitor tersebut telah terbukti secara sederhana memenuhi persyaratan untuk dapat dinyatakan pailit. Syarat tersebut ialah :

1. Debitor memiliki lebih dari satu kreditor
2. Debitor tidak dapat membayar lunas paling sedikit dari salah satu utang yang telah jatuh tempo.

Setelahnya, putusan pengadilan terhadap permohonan pernyataan pailit wajib diucapkan paling lambat 60 hari setelah tanggal dari permohonan pernyataan pailit didaftarkan. Putusan terhadap permohonan pernyataan pailit bisa dilakukan terlebih dahulu walaupun putusan tersebut masih dalam pengajuan upaya hukum ataupun putusan tersebut bersifat *serta merta*. Sejak putusan pernyataan pailit ditetapkan, maka kurator diwajibkan untuk melaksanakan semua tugas serta wewenangnya guna mengurus ataupun membereskan harta pailit, walaupun putusan pailit tersebut pada kemudian hari dibatalkan oleh suatu putusan yang hierarkinya lebih tinggi. Kegiatan kurator terkait dengan pengurusan serta pemberesan yang dilakukan sejak

¹³¹ Bernard Nainggolan, *Peranan Kurator Dalam Pemberesan Boedel Pailit*, (Bandung : PT. Alumni, 2014), hlm. 14

putusan kepailitan ditetapkan sampai dengan putusan tersebut dibatalkan akan tetap dinyatakan sah oleh Undang-Undang.¹³²

Putusan pernyataan pailit dapat menimbulkan akibat hukum yang baru, maka hal tersebut harus dengan vonnis dan tidak dengan penetapan atau beschikking. Akibat terhadap penjualan benda milik debitor yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang eksekusi benda tersebut telah sedemikian jauhnya sampai hari dari penjualan benda tersebut sudah ditetapkan, maka atas izin hakim pengawas, kurator bisa untuk meneruskan penjualan tersebut atas tanggungan harta pailit.

Kreditor dapat meminta pada pengadilan guna membatalkan perbuatan hukum Debitor yang telah dinyatakan pailit yang mengakibatkan kerugian pada pihak kreditor, yang dilakukan oleh debitor sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan yang disebut *actio pauliana*.¹³³

Actio pauliana dapat dilakukan apabila terdapat 5 syarat, yaitu :

- a. Debitor telah melakukan suatu hal perbuatan hukum
- b. Perbuatan hukum bukan merupakan perbuatan yang wajib dilakukan
- c. Perbuatan hukum tersebut mengakibatkan kerugian pada kreditor
- d. Debitor mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut dapat merugikan kreditornya

¹³² *Ibid*, hlm. 25.

¹³³ Man S. Sastrawidjaja, *Loc Cit*.

- e. Pihak ketiga dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilaksanakan mengetahui bahwa perbuatan hukum yang dilakukan debitor merugikan pihak kreditor.

Pembeli beriktikad baik adalah pembeli yang tidak ada dugaan sama sekali bahwa penjual bukan orang yang berhak atas benda yang dijual tersebut. Syarat agar pembeli beriktikad baik mendapatkan perlindungan hukum dapat dilihat dari dua aspek, yaitu aspek subyektif yang mana pembeli harus jujur dan aspek obyektif yang mana para pihak harus melakukan prestasi mereka secara patut.¹³⁴ Cara mengukur seseorang pembeli beriktikad baik atau beriktikad buruk, yaitu dengan mencari tahu mengenai keaktifan pihak pembeli. Pihak pembeli memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material serta fakta yuridis terkait dengan obyek transaksinya. Jika pembeli sudah melakukan penelitian fakta material serta fakta yuridis tersebut, maka pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli beriktikad baik yang berhak mendapatkan perlindungan hukum.¹³⁵

Dalam kasus posisi di atas dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak belum selesai sampai pada pelunasan, yang mana hal ini dapat disimpulkan bahwa obyek dari akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak berada dalam kuasa dari pihak penjual, hal tersebut mengakibatkan obligatoir yang disepakati oleh para pihak batal serta laving juga akan ikut batal dan obyek yang diperjanjikan tidak akan dianggap telah berpindah miliknya. Maka,

¹³⁴ Woi Pei Yoo, "Protecting Parties Reasonable Expectation, A General Principle of Good Faith", *Oxford University Commonwealth Law Journal*, Vol. 1, No. 2, 2015, hlm 221.

¹³⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, *loc. cit.*

pembeli yang beriktikad baik tersebut dapat melakukan tuntutan Kembali dari penjual, hal ini sesuai dengan Pasal 1496 KUHPerdara mengatur tentang jika diperjanjikan penanggungan atau jika tidak dijanjikan apa-apa, maka pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seseorang, berhak menuntut Kembali dari penjual :

- 1) Pengembalian uang harga pembelian
- 2) Pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu
- 3) Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal
- 4) Penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Pada kasus tersebut hakim dalam putusannya menimbang bahwa pembeli benar telah beriktikad baik yang melakukan kewajibannya sesuai dengan apa yang terdapat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, yaitu melakukan cicilan pada obyek jual beli tersebut serta pasal 33 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang mengatur tentang dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, penjualan benda milik debitor baik bergerak maupun tidak bergerak dalam rangka eksekusi sudah sedemikian jauhnya hingga hari penjualan benda itu sudah ditetapkan maka dengan izin hakim pengawas, kurator dapat meneruskan penjualan itu atas tanggungan harta pailit. Maka, hakim memutuskan kepada tim kurator untuk dapat meneruskan penjualan atas tanah serta bangunan tersebut kepada pihak pembeli.

Pada kasus ini, pemindahan hak yang dilakukan oleh Perseroan Terbatas kepada Rio Sulysto selaku keponakan dari debitor pailit. Pemindahan harta tersebut terjadi sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan oleh hakim tetap dinyatakan harta pailit. Hal ini didasarkan terhadap penjualan benda milik debitor yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang eksekusi benda tersebut telah sedemikian jauhnya sampai hari dari penjualan benda tersebut sudah ditetapkan, maka atas izin hakim pengawas, kurator bisa untuk meneruskan penjualan tersebut atas tanggungan harta pailit. Oleh karena itu, kurator memiliki wewenang untuk melanjutkan penjualan harta pailit tersebut kepada pihak pembeli, walaupun telah dipindahkan hak atas harta tersebut kepada orang lain.

Pembeli dalam kasus ini merupakan pembeli beriktikad baik, yaitu pembeli dapat melanjutkan kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut melalui kurator. Pembeli juga berhak untuk mendapatkan hak atas tanah yang merupakan harta pailit dari debitor pailit tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan di atas serta hasil pembahasan pada bagian sebelumnya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Notaris tidak bertanggung jawab atas akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harta *boedel* pailit, karena akta yang dibuat oleh Notaris telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tetap sah dan dapat dilakukan penyerahan (*levering*) dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Pembeli tetap dikatakan pembeli beriktikad baik, karena pembeli dapat melanjutkan kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut melalui kurator. Pembeli juga berhak untuk mendapatkan hak atas tanah yang merupakan harta pailit dari debitor pailit tersebut. Hal ini didasarkan terhadap penjualan benda milik debitor yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan yang sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

B. Saran

Berdasarkan kepada kesimpulan di atas, maka ada beberapa saran, yaitu :

1. Notaris dalam menjalankan kewenangan jabatan notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian, apabila terdapat keraguan dan di kemudian hari dapat menimbulkan masalah, maka notaris berhak untuk menolak membuat akta tersebut.
2. Pihak pembeli harus meneliti fakta material serta fakta yuridis terkait dengan obyek dalam perjanjian yang dibuatnya oleh pihak penjual agar tidak terjadi keadaan yang tidak diinginkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.

Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Ctk ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.

_____, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Abdul Kohar, *Notaris Dalam Praktek Umum*, Alumni, Bandung, 1983.

Agus Pandoman, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*, CV. Putra Surya Santosa, Sleman, 2021.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2008.

Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Bambang Sungono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.

- Bernard Nainggolan, *Peranan Kurator Dalam Pemberesan Boedel Pailit*, PT. Alumni, Bandung, 2014.
- Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika, Jawa tengah, 2013.
- Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat, Tangerang, 2001.
- E.Y Kanter, *Etika Profesi Hukum : Sebuah Pendekatan Sosio Religius*, Storia Grafika, Jakarta, 2001.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta timur, 1992.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Erlangga, Jakarta, 2006.
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, 2015.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Johni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ctk. Ketiga, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Ctk. Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, 2016.
- Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, PT. Alumni, Bandung, 2006.
- Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur, 1983.
- Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009.
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center For Documentation And Studies of Business Law (CDBSL), Yogyakarta, 2003.
- Osgar S Matompo, *Pengantar Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, 2017.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada media Group, Jakarta, 2011.
- Putri A.R, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris*, PT. Softmedia, medan, 2011.
- Rachamdi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004.
- Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, Ctk ketiga, UMM Press, Malang, 2012.

- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*,
UII Press, Yogyakarta, 2013.
- _____, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas
Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, Jakarta, 2003.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan*,
Rajawali, Jakarta, 1982.
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan : Pedoman Praktis Pembuatan Dan
Aplikasi Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985.
- Rudy A. Lantoh, *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau Penundaan
Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung, 2001.
- Salim HS, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*,
Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- _____, *Teknik Pembuatan Akta Satu : Konsep Teoritis, Kewenangan, Notaris,
Bentuk, dan Minuta Akta*, Ctk. Pertama, Raja Grafindo, Jakarta, 2016.
- Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*,
Seksi Hukum Dagang FH UGM, Yogyakarta, 1981.
- Sjaifuracchman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*,
Mandar Maju, Bandung, 2011.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004.

Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

_____, *Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009.

Syamsudin Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, Tatanusa, Jakarta, 2012.

Syamsudin Qirom Meilala, *Pengertian Asas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2007.

Tan Thing Kie, *Studi Notariat : Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, buku 1, Ctk kedua, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.

Wahyu Wiriadinata, *Moral dan Etika Penegak Hukum*, CV Vilawa, Bandung, 2013.

Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, dkk, *Pembeli Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta, 2016.

Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Ctk kedelapan, Sumur, Bandung, 1985.

Jurnal

- A.A Gde Agung Brahmanta, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Dengan Pihak Pengembang di Bali*, Acta Comitas, Vol. 1 No. 2, 2016, hlm. 7.’
- Brilian Pratam, Happy Warsito, Herman Ardiansyah, *Prinsip Kehati-hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 11, No. 1, 2022, hlm. 29.
- Chairunanda Kusuma Putra Ivan, *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*, Lex Renaissance 3, No. 2, 2018, hlm. 385.
- Christin Sasauw, *Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, Jurnal Lex Privatum, No. 1, Vol. 3, 2015, hlm. 100.
- Dedy Mulyana dan Rika Kurniasari Abdughani, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*, Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 106.
- Evie Sompie, *Akibat Hukum Putusan Pengadilan Niaga Terhadap Debitor Yang Dinyatakan Pailit Berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004*, Lex Privatum, Vol. III, No. 2, April 2014, hlm. 160.
- Hadi Haerul Hadi dan Safulloh, *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan*, Jurnal Res Justita, Vol. 2, No. 2, 2022, hlm. 426.

Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renovi, Edisi satu, No. 10, 2004, hlm. 57.

Lintang Yudhantaka, *Keabsahan Kontral Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling*, Jurnal Yuridika, Vol. 32, No. 1, 2017, hlm. 12.

Luh Nila Winrani, *Asas Iktikad Biak Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 11, No. 21, 2015, hlm. 4-9.

Marcel Seran & Anna Maria Wahyu Setyoawi, *Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*, Jurnal Hukum Pro Justitia, Vol. 24, No. 2, 2006, hlm. 167.

Muhammad Redha Anshari, *Rekayasa Piutang Oleh Kreditor Untuk Memenuhi Persyaratan Permohonan Pernyataan Pailit*, Lex Renaissance, No. 1, 2016, hlm. 127.

Muh. Taufiq Amin, *Konsekuensi Hukum Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar*, Jurisprudentie, No. 1, 2018, hlm. 70.

Nindya Sari Usman, *Analisis Putusan Mahkamah Agung Atas Pembuktian Itikad Baik Tidak Baik Dalam Pendaftaran Merek*, Premise Law Jurnal, Vol. 6, 2015, hlm. 9.

Rahmad Hendra, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya (mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru*, Jurnal Hukum, Vol. 3 No. 1, hlm. 9.

Sherlin Indrawati, *Aspek Hukum Kepailitan Perusahaan Asuransi*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 5, Vol. 3, 2015, hlm. 4.

Woi Pei Yoo, *Protecting Parties Resonables Expectation, A General Principle of Good Faith*, Oxford University Commonwealth Law Journal, Vol. 1, No. 2, 2015, hlm 221.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

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

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Data Elektronik

<https://www.ocbcnisp.com/id/article/2023/02/15/boedel-pailit-adalah#:~:text=Boedel%20pailit%20adalah%20harta%20kekayaan%20milik%20individu%20atau%20badan%20yang,ketika%20putusan%20pernyataan%20pailit%20dikeluarkan>, diakses terakhir tanggal 18 Juni 2023.

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Muhammad Vikri Aditama
2. Tempat Lahir : Bengkulu
3. Tanggal Lahir : 06 April 2000
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Alamat Terakhir : Jl. Degolan, Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
6. Alamat Asal : Jl. MT. Haryono, GG. Tanjung, Kel. Pengantungan, Kec. Ratu Samban, Provinsi Bengkulu
7. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Rusman
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Yulianti
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
8. Alamat Wali : -
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 53 Kota Bengkulu Tahun 2012
 - b. SLTP : SMP Negeri 02 Kota Bengkulu 2015
 - c. SLTA : SMA Negeri 5 Kota Bengkulu 2018
 - d. S1 : S1 Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta, 18 Juni 2022

Yang Bersangkutan,

(MUHAMMAD VIKRI ADITAMA, S.H.)

NIM. 22921029