

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA
KEPAILITAN**

(Studi Kasus Putusan 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)

TESIS



Disusun Oleh :

Nama : Muhammad Alfian Dwiki Darmawan

NIM : 23921051

Program Studi: Kenotariatan

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM PASCASARJANA

MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

HALAMAN JUDUL
PERLINDUNGAN PEMBELI YANG BERETIKAD BAIK TERHADAP
AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA KEPAILITAN
(Studi Kasus PUTUSAN 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)
TESIS



Oleh:

MUHAMMAD ALFIAN DWIKI DARMAWAN

No. Mahasiswa: 23921051

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA
KEPAILITAN

(Studi Kasus PUTUSAN 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)

Oleh :

Nama : Muhammad Alfian Dwiki Darmawan

NIM : 23921051

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim**

penguji dalam Ujian Tesis

Program Magister Kenotariatan

Pembimbing I

Pembimbing II

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

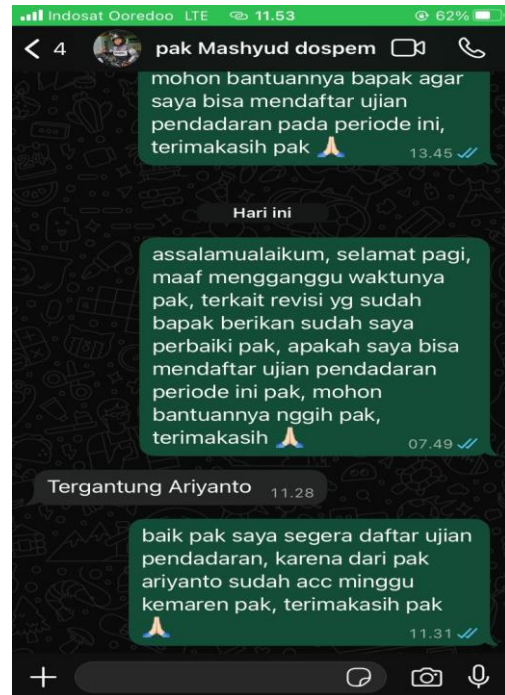
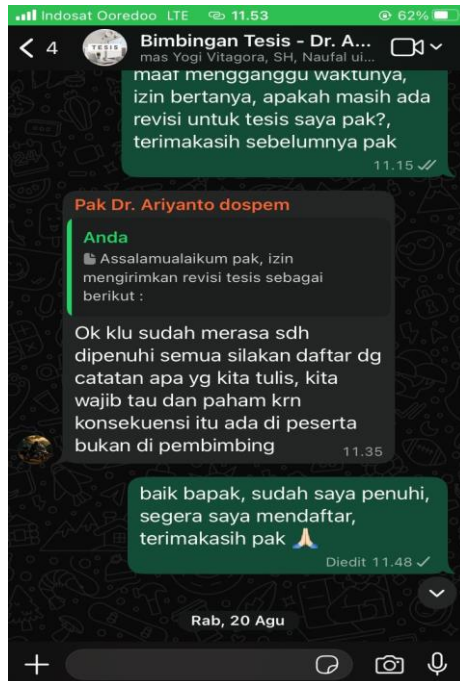
Masyhud Asyhari, S. H., M. Kn

Yogyakarta,

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

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

Bukti ACC



HALAMAN PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA
KEPAILITAN

(Studi Kasus PUTUSAN 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)

Oleh :

Nama : Muhammad Alfian Dwiki Darmawan

NIM : 23921051

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada, **Rabu tanggal 24 September 2025**

Pembimbing 1

Yogyakarta, 24 September 2025

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

Pembimbing 2

Yogyakarta, 24 September 2025

Masyhud Asyhari, S.H., M. Kn

Penguji

Yogyakarta, 24 September 2025

Dr. Inda Rahadiyan, S.H., M.H

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

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

**HALAMAN PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA
KEPAILITAN**

(Studi Kasus PUTUSAN 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)

Oleh :

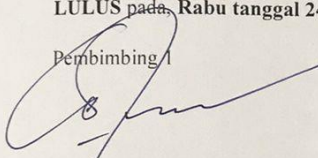
Nama : Muhammad Alfian Dwiki Darmawan

NIM : 23921051

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada **Rabu tanggal 24 September 2025**

Pembimbing 1

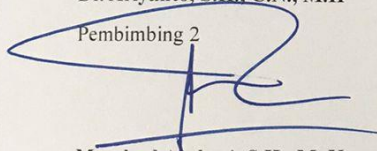
Yogyakarta, 24 September 2025



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

Pembimbing 2

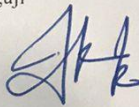
Yogyakarta, 24 September 2025



Masyhud Asyhari, S.H., M. Kn

Penguji

Yogyakarta, 24 September 2025



Dr. Ina Rahadiyan, S.H., M.H

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

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



Perlindungan Hukum Pembeli yang Beritikad Baik Terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan Karena Kepailitan

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

Yogyakarta, 26 September 2025

Tim Penguji

- | | |
|------------|---------------------------------|
| 1. Ketua | Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H., |
| 2. Anggota | Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn., |
| 3. Anggota | Dr. Inda Rahadiyan, S.H., M.H., |



Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



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

HALAMAN MOTO

“Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat.” (QS. Al-Mujadalah: 11)

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



Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : MUHAMMAD ALFIAN DWIKI DARMAWAN

NIM : 23921051

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA KEPAILITAN (Studi Kasus PUTUSAN 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)**

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

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*penjiplakan karya ilmiah*";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini pada Saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, Saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah Saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pada pernyataan butir 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi administratif, 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, didepan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditujukan oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Indonesia

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

Yogyakarta, 2 September 2025

The image shows an official stamp of Universitas Islam Indonesia (UII) with the text "METRA TERBUKA" and a handwritten signature in black ink over it. The stamp includes the UII logo and the text "UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA" and "METRA TERBUKA". Below the stamp, the number "A0063ANX050668363" is visible.

MUHAMMAD ALFIAN DWIKI DARMAWAN

KATA PENGANTAR



Puji Syukur atas rahmat, karunia, dan hidayah yang telah diberikan oleh Allah SWT dan shalawat serta salam yang senantiasa kita curahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, Beserta keluarga, sahabat, dan para pengikut-Nya.

Tugas Akhir berupa Tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA KEPAILITAN (Studi Kasus PUTUSAN 560 K/Pdt.SUS-PAILIT/2021)”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Tugas Akhir ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dan kalangan akademisi hukum. Kesulitan dan kendala yang penulis hadapi selama penulisan tugas akhir ini akhirnya dapat teratasi berkat Rahmat-Nya, dukungan dan doa dari keluarga serta orang-orang tercinta. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan.

Tesis ini dapat diselesaikan tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut andil dalam membantu penulis. Dengan tidak mengurangi rasa hormat, dan sebesar-besarnya penulis mengucapkan terimakasih, kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph. D. Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Yth, Bapak Dr. Nurjihad, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Yth, Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H selaku Pembimbing Utama bidang Akademik, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

5. Yth. Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn, selaku Pembimbing Kedua bidang Praktisi, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Yth. Ibu Dr. Ina Rahadiyan, S.H., M.H selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini
7. Yth. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Kenotariatan program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada Penulis.
8. Kepada Almh. Ibu Dra. Titik Maryani dan Bapak Slamet Tri Sudaryanto S.H., M.H, selaku orang tua saya yang telah menjadikan motivasi dan support untuk saya, sebagai alasan mengapa saya masih kuat hingga di titik ini dan menyelesaikan dengan baik
9. Yth. Seluruh Karyawan dan Staf Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang Penulis tidak dapat menyebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala bantuannya selama ini.
10. Teman-teman kelas angkatan 23 Magister Kenotariatan FH UII, yang tidak bisa kusebutkan satu-persatu, terima kasih sudah saling membantu, kuharap ikatan dan komunikasi antara kita akan senantiasa terjalin baik. terimakasih atas canda, tawa, dan perjuangan yang telah kita lalui bersama.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa berakhirnya masa studi ini justru merupakan awal dari perjuangan selanjutnya dan sesungguhnya. Terbesit harapan bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Biidznillaah. Aamiin Allaahumma aamiin.

Yogyakarta,

Penulis,



MUHAMMAD ALFIAN DWIKI DARMAWAN

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| HALAMAN MOTTO | v |
| SURAT PERNYATAAN | vi |
| ORISINALITAS PENELITIAN | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI | x |
| ABSTRAK | xii |
| ABSTRACT | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Manfaat Penelitian | 7 |
| E. Orisinalitas Penelitian | 8 |
| F. Kerangka Teori | 12 |
| 1. Teori Perlindungan Hukum | 12 |
| 2. Asas itikad Baik | 13 |
| G. Metode Penelitian | 14 |
| 1. Jenis Penelitian..... | 14 |
| 2. Pendekatan Penelitian | 15 |
| 3. Sumber Bahan Hukum..... | 16 |
| 4. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan data | 17 |
| 5. Analisis Data Penelitian | 17 |
| H. Sistematika Penulisan Tesis | 17 |
| BAB II TINJAUAN TENTANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH, AKTA PPAT, DAN KEPAILITAN | |
| A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah | 19 |
| 1. Pengertian Hak Atas Tanah | 19 |
| 2. Peralihan Hak Atas Tanah | 21 |
| 3. Pendaftaran Tanah | 33 |

| | |
|--|-----|
| B. Tinjauan Umum tentang Asas Itikad Baik | 40 |
| 1. Pengertian Asas Itikad baik | 40 |
| C. Tinjauan Umum tentang Akta PPAT | 47 |
| 1. Akta Pada Umumnya | 47 |
| 2. Akta PPAT | 55 |
| D. Tinjauan Umum tentang Kepailitan | 66 |
| 1. Pengertian, Fungsi dan Tujuan Hukum Kepailitan | 66 |
| 2. Asas-Asas Hukum Kepailitan | 72 |
| 3. Akibat Hukum Actio Pauliana | 75 |
| | |
| BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN KARENA KEPAILITAN | |
| A. Upaya Hukum yang dilakukan pembeli beritikad baik | 79 |
| B. Perlindungan Hukum pembeli yang beritikad baik | 88 |
| | |
| BAB IV PENUTUP | |
| A. Kesimpulan | 99 |
| B. Saran | 100 |
| DAFTAR PUSTAKA | 101 |

ABSTRAK

Putusan Mahkamah Agung Nomor 560 K/Pdt.Sus-Pailit/2021 membatalkan akta jual beli tanah melalui actio pauliana, meskipun pembeli telah bertindak dengan itikad baik dan memperoleh hak secara sah sebelum penjual dinyatakan pailit. Implikasi dari putusan ini menimbulkan permasalahan hukum terkait perlindungan hak pembeli beritikad baik serta benturan antara asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dengan kewenangan kurator dalam menarik kembali aset ke dalam boedel pailit. Rumusan masalah yang diangkat adalah Bagaimana upaya hukum yang dilakukan pembeli beritikad baik akibat Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan serta Bagaimana perlindungan hukum pembeli beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Data dikumpulkan dengan studi pustaka. Pendekatan penelitian dilakukan secara pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sumber data berasal dari data primer, sekunder, dan tersier. Data dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 560 K/Pdt.Sus-Pailit/2021 menegaskan bahwa pembeli beritikad baik seperti Arifin Tjin berhak atas perlindungan hukum dan ganti rugi, meskipun akta jual beli dibatalkan karena kepailitan penjual. Pembeli dapat menempuh Peninjauan Kembali (PK) atau gugatan lain untuk memperjuangkan haknya, sesuai asas keadilan dan Pasal 1491 KUH Perdata.

Kata kunci: Pembeli beritikad baik, Akta Jual Beli, Kepailitan.

ABSTRACT

The Supreme Court Decision Number 560 K/Pdt.Sus-Pailit/2021 annulled a land sale and purchase deed through actio pauliana, even though the buyer had acted in good faith and lawfully acquired the rights before the seller was declared bankrupt. This decision raises legal issues concerning the protection of good faith buyers and the conflict between the principle of legal certainty in land registration and the curator's authority to reclaim assets into the bankruptcy estate. This research addresses two main questions: (1) What legal remedies are available to good faith buyers after a sale and purchase deed is annulled due to bankruptcy? and (2) How is legal protection granted to good faith buyers in such cases? Using a normative legal research method, data was collected through literature review and analyzed descriptively through statutory and case approaches, based on primary, secondary, and tertiary legal sources. The findings show that the Supreme Court affirmed good faith buyers like Arifin Tjin are entitled to legal protection and compensation, even if the deed is annulled due to the seller's bankruptcy. Buyers may seek remedies through judicial review (Peninjauan Kembali) or other legal claims, in line with the principle of justice and Article 1491 of the Indonesian Civil Code.

Keywords: *Good faith buyers, Deed of Sale and Purchase, Bankruptc*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berbicara mengenai kepailitan pada saat ini merupakan hal yang paling menarik. Hal ini dikarenakan masih banyaknya problematika yang terjadi setelah terjadinya putusan pernyataan pailit dengan berbagai permasalahan yang timbul. akibat adanya kepailitan juga diakibatkan karena adanya kelemahan-kelemahan dalam penegakan hukum Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Kepailitan merupakan suatu proses dimana seseorang debitor yang mempunyai kesulitan keuangan untuk membayar utangnya dinyatakan pailit oleh pengadilan, dalam hal ini Pengadilan Niaga, dikarenakan kondisi ini merupakan ketidakmampuan membayar, biasanya disebabkan oleh kesulitan keuangan yang dialami oleh usaha debitor yang telah mengalami penurunan.

Penyelesaian utang-piutang antara debitor dan kreditor melalui lembaga kepailitan dapat dijadikan sebagai salah satu opsi untuk menyelesaikan utang-piutang. Lembaga kepailitan yang dimaksud adalah Pengadilan Niaga (Commercial Court) yang memiliki tugas untuk menangani permohonan pernyataan pailit serta penundaan kewajiban pembayaran utang. Kepailitan yang dimaksud bertujuan untuk menghindari sitaan atau eksekusi yang dilakukan secara terpisah oleh kreditor, dan

sebagai gantinya, mengatur sitaan bersama agar kekayaan debitor dapat dibagikan kepada semua kreditor sesuai dengan hak masing-masing.

Dalam pembuatan Akta PPAT sangat berkaitan dengan tindakan hukum yang dilakukan oleh masyarakat, terutama dalam interaksi antar individu yang dapat menghasilkan hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk akta. Contohnya, dalam kasus utang piutang, untuk memperjelas posisi para pihak, dibuatlah akta perjanjian utang piutang. Sebagai makhluk sosial, manusia akan terus menjalankan hubungan hukum untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.¹ Keberadaan akta yang disusun oleh Notaris dan PPAT sangat krusial dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Dengan adanya akta, hak dan kewajiban dapat diatur secara jelas, sehingga mengurangi potensi sengketa di masa depan. Selain itu, akta juga berfungsi sebagai bukti yang sah dalam proses hukum, yang semakin memperkuat posisi para pihak dalam menjalankan hubungan hukum mereka.

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli menurut hukum agraria di Indonesia mengikuti prinsip "terang dan tunai". Ini tercermin dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa:²

"Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam

¹ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Cet. 7, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 125

² Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Thn 1960

undang undang ini dengan peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.

Menurut Boedi Harsono, prinsip terang dan tunai adalah asas hukum adat yang diakui dalam hukum pertanahan nasional Indonesia : “sebagai hukum yang melengkapi hukum tanah positif yang tertulis hukum adat tidak berada di luar atau berhadapan ataupun bertentangan dengan hukum tanah nasional. norma-norma hukum adat tersebut merupakan bagian dari hukum tanah nasional, yaitu merupakan bagian yang tidak tertulis”.³ Dengan demikian, peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli berakar pada Hukum Adat. Hukum adat menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah terjadi melalui jual beli yang bersifat terang dan tunai.⁴ Terang dan tunai berarti penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu PPAT, dan pembayaran dilakukan secara langsung pada saat yang sama. Integrasi hukum adat ke dalam sistem hukum tanah nasional sangat penting untuk menciptakan keseimbangan antara norma-norma lokal dan hukum yang berlaku secara nasional. Hal ini mencerminkan pengakuan terhadap nilai-nilai budaya dan tradisi masyarakat yang telah ada sejak lama. Dengan demikian, transaksi jual beli tanah yang mengikuti prinsip-prinsip hukum adat tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga menghormati kearifan lokal. Ini dapat memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan mendorong kepatuhan terhadap peraturan yang ada.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2015)

⁴ (Nur Hayati, —Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),*Lex Journalica* 13, No. 3 (2016): 288)

Selain bersifat terang dan tunai, jual beli juga bersifat obligatoir, yang berarti bahwa jual beli tidak secara otomatis memindahkan hak milik. Namun, jual beli hanya menetapkan hak dan kewajiban antara para pihak, di mana pembeli berhak menuntut kepemilikan atas barang yang dijual dari penjual. Sifat obligatoir ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa hak milik atas barang tidak berpindah sebelum dilakukan penyerahan dari penjual kepada pembeli. Berdasarkan kedua sifat jual beli dalam hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan antara kedua belah pihak merupakan saat sahnya terjadinya jual beli, dan penyerahan barang dari penjual kepada pembeli adalah indikator utama perpindahan kepemilikan.⁵ Sifat obligatoir dalam jual beli sangat penting untuk melindungi hak-hak kedua belah pihak. Hal ini memastikan bahwa meskipun ada kesepakatan, hak milik tidak berpindah sebelum ada penyerahan fisik, yang dapat mencegah sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, proses jual beli menjadi lebih terstruktur dan jelas, memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Pemberian utang atau kredit oleh kreditor, baik sebagai individu maupun badan hukum kepada debitor, sudah menjadi hal yang umum dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, saat ini para pengusaha sering memanfaatkan fasilitas utang (pinjaman atau kredit) sebagai elemen penting dalam ekonomi, bisnis, dan perdagangan.⁶ Praktik pemberian utang atau

⁵ Alfian Ali Pagar Alam et al 'Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah', Jurnal Hukum De'rechtsstaat, VI (2020). hlm.114

⁶ Ivinda Dewi Amrih Suci Dan Herowati Poesoko, Hukum Kepailitan, Kedudukan Kreditor Separatis Atas Benda Jaminan Debitor Pailit, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2016, hlm. 1

kredit sangat penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan perkembangan bisnis. Fasilitas ini memungkinkan pengusaha untuk mendapatkan modal yang diperlukan untuk memperluas usaha, berinovasi, dan meningkatkan daya saing. Namun, penting bagi para debitor untuk memahami risiko yang terkait dengan utang, termasuk kewajiban untuk membayar kembali. Oleh karena itu, edukasi tentang manajemen keuangan dan pemahaman terhadap syarat-syarat kredit sangat diperlukan agar pengusaha dapat memanfaatkan fasilitas ini secara bijak dan bertanggung jawab.

Dalam hal ini, penjual sebelum dinyatakan pailit telah mengalihkan harta kekayaannya dengan melakukan jual beli dengan tujuan harta tersebut tidak dimasukkan dalam harta boedel pailit oleh kurator, dapat dilihat dari kepailitan tersebut menimbulkan suatu permasalahan hukum mengenai perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang kemudian dibatalkan melalui gugatan *actio pauliana* karena adanya kepailitan penjual.

Dalam kasus ini, objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1075/Glugur Darat I/2004 dengan Surat Ukur/Gambar Situasi (GS) tanggal 14 Juli 2004 Nomor 67/Glugur I/2004 seluas 58 m² yang sebelumnya dijadikan jaminan kredit oleh debitor pailit, dan kemudian dialihkan kepada pihak lain tanpa pelunasan utang kepada kreditor utama. Meskipun Mahkamah Agung pada akhirnya membatalkan putusan sebelumnya dan mengabulkan kasasi yang diajukan oleh PT. Bank UOB Indonesia, perkara

ini menimbulkan pertanyaan penting mengenai batas perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, terutama dalam konteks transaksi yang kemudian dibatalkan karena *actio pauliana*.

Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik sangat diperlukan. Pembeli telah melakukan transaksi jual beli berdasarkan sertipikat yang bersih, tanpa adanya blokir, sengketa, maupun cacat hukum yang tertera. Bahkan setelah proses peralihan hak selesai, objek tersebut telah dijaminkan ke Bank UOB Indonesia. Namun, belakangan penjual dinyatakan pailit dan objek jual beli tersebut dimasukkan dalam boedel pailit.

Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum yang cukup kompleks, khususnya terkait bagaimana posisi pembeli yang telah beritikad baik namun tetap harus menanggung akibat hukum dari kepailitan penjual. Permasalahan ini membuka ruang diskusi mengenai perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pembeli dalam situasi seperti ini, yang akan dibahas lebih lanjut dalam bagian berikutnya.

Dengan demikian meskipun putusan *actio pauliana* membatalkan transaksi, perlindungan terhadap pembeli yang bertindak dengan itikad baik perlu dipertimbangkan secara cermat dalam proses hukum, mengingat hak mereka atas properti yang sah mereka miliki. Pendaftaran tanah melindungi pemegang hak, tetapi dalam kepailitan, pengalihan aset sebelum pernyataan pailit dapat menimbulkan konflik. Oleh karena itu, bagaimana ketentuan normatif mengenai ketentuan formal pendaftaran tanah yang memberikan

perlindungan kepada pembeli beritikad baik yang mana ketentuan itu merupakan ketentuan khusus dibenturkan dengan ketentuan kepailitan terkait harta pailit yang dialihkan oleh debitor sebelum adanya kepailitan. Maka penulis ingin meneliti dengan judul Perlindungan Hukum pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual beli yang dibatalkan karena Kepailitan dengan Studi Kasus Putusan 560 K/Pdt.Sus-Pailit/2021.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan pembeli yang beritikad baik akibat Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dilakukan pembeli yang beritikad baik akibat Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya berkaitan tentang Perlindungan Hukum Pembeli yang

beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena Kepailitan serta diharapkan menjadi acuan kajian bagi seluruh elemen yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena Kepailitan. Selain itu, peneliti juga berharap hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pedoman/referensi bagi peneliti berikutnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti serta menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait dalam penyelesaian permasalahan

E. Orisinalitas Penelitian

Peneliti melakukan tinjauan pustaka dengan cara mereview beberapa penelitian terdahulu yang memiliki fokus penelitian yang sama dengan penelitian yang akan dilakukan. Tabel tinjauan pustaka di bawah ini tersedia informasi mengenai orisinalitas penelitian yang menerangkan perbedaan dan persamaan dari kajian yang diteliti oleh peneliti dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

| No | Nama | Fak/Univ | Judul/Tema | Persamaan | Pembeda |
|----|--|------------------------------------|--|--|--|
| 1 | Olivia Gunawan Putri & Ana Silviana | Universitas Batanghari Jambi | Kepastian Hukum terhadap Objek Jual Beli Tanah yang | Sama- sama membahas mengenai jual beli tanah atas | Pada Penelitian Penulis lebih membahas perlindungan hukum |

| | | | | | |
|---|----------------------|---|---|---|---|
| | | | Dimasukkan dalam Harta Boedel Pailit oleh Kurator | objek yang dinyatakan pailit | pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan |
| 2 | Denny Syafrizal | Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara | Kepastian Hukum Hak Kurator terhadap Objek Hak Tanggungan dalam pemberesan Harta Pailit | Sama-sama membahas mengenai Jual beli tanah atas objek yang dinyatakan pailit | Pada Penelitian Penulis lebih membahas tentang perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan |
| 3 | M. Yasser Al Mursyid | Universitas Islam Indonesia | Akta Peralihan Harta Pailit | Sama-sama membahas | Pada Penelitian Penulis lebih |

| | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|---|--|---|
| | | | Berupa Benda Tetap Yang Dijual Tanpa Lelang Oleh Kurator | tentang Wewenang PPAT atas Akta Jual Beli PPAT | membahas tentang perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan |
| 4 | Muhammad Alif Prayuta Akbar | Universitas Indonesia | Wanprestasi dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang masuk dalam boedel Pailit | Sama-sama membahas tentang Jual Beli tanah & bangunan yang masuk dalam Boedel Pailit | Pada Penelitian Penulis lebih membahas tentang perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan |

| | | | | | |
|---|-----------------|-----------------------------|--|--|---|
| 5 | Erwin Saptahadi | Universitas Islam Indonesia | Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam PPJB Apabila Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit | Sama-sama membahas tentang Jual Beli tanah & bangunan yang masuk dalam Boedel Pailit | Pada Penelitian Penulis lebih membahas tentang perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena kepailitan |
|---|-----------------|-----------------------------|--|--|---|

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Berbicara tentang perlindungan hukum, maka kita perlu tahu terlebih dahulu sebenarnya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.⁷ Menurut

⁷ DepDikBud-Balai Pustaka, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hlm. 674

Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.⁸ Jadi perlindungan hukum menurut penulis adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan memberikan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Asas itikad Baik

Asas ini memerintahkan kepada para pihak dalam membuat kesepakatan dan persetujuan pelaksanaan prestasi tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Maksud dirumuskannya Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang itikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya sejak perjanjian ditutup sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur, kreditur, pihak lain serta pihak ketiga lainnya di luar perjanjian. Itikad baik dalam bahasa Belanda *tegoeder trouw*, dalam bahasa Inggris *in good faith*, sedangkan dalam bahasa Perancis berarti *de bonne foi*.

Dalam hukum benda, dijumpai juga istilah pemegang barang yang beritikad baik, ada juga pembeli barang yang beritikad baik dan lain

⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur, 1992, hal 20

sebagainya sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk. Seorang pembeli barang yang beritikad baik adalah seorang yang membeli barang yang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik sendiri dari barang yang dibelinya. Dalam hukum benda itikad baik berarti pula kejujuran atau bersih.

Hakim diberi kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Hal ini berarti bahwa hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan menurut huruf tersebut akan bertentangan dengan itikad baik. Jadi pada Pasal 1338 KUH Perdata pada ayat satu adalah sebagai syarat tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) sedangkan pada ayat ketiganya sebagai suatu tuntutan keadilan. Pada hakekatnya hukum itu mengejar dua tujuan yaitu menjamin kepastian hukum (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang diperjanjikan harus dipenuhi (ditepati), akan tetapi dalam menuntut pemenuhan janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan dan kepatutan. Jadi pada pasal ini untuk menuntut pemenuhan janji itu berlakulah adil.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian normatif. Yaitu penelitian yang berfokus untuk menganalisis hukum tertulis dari berbagai aspek, yaitu aspek teoritis, dan menganalisis Perlindungan Hukum Pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena Kepailitan.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam hal ini pendekatan yang dipilih penulis untuk mengkaji atau mendapatkan informasi atas bahan-bahan hukum yang di analisis adalah menggunakan Pendekatan Undang- Undang, Pendekatan Kasus.

- a. Pendekatan Perundang-undangan, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Bertujuan untuk memahami dan mengkaji undang- undang terkait Perlindungan Hukum pembeli beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena Kepailitan.
- b. Pendekatan Kasus, yaitu pendekatan yang digunakan untuk menganalisis dan mengevaluasi kasus-kasus hukum yang relevan dengan topik penelitian. Dalam penelitian ini, penulis akan merujuk pada putusan pengadilan tersebut untuk mengidentifikasi bagaimana hukum diterapkan dalam situasi nyata dan untuk memahami implikasi praktis dari peraturan dan teori hukum yang ada. Dengan menggabungkan pendekatan normatif dan pendekatan kasus, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang

lebih komprehensif mengenai Perlindungan Hukum pembeli beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena Kepailitan.

3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif karena bertujuan untuk menganalisis penerapan kaidah-kaidah hukum positif. Maka bahan hukum digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, tersier

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang mengikat. Terdiri dari

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU K-PKPU)
- 3) Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Actio Pauliana/2018/PN.Niaga.Mdn
- 4) Putusan Nomor 3/Pdt.Sus-lain lain/PN Niaga Mdn
- 5) Putusan Nomor 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal-jurnal

hukum, pendapat ahli, artikel-artikel hukum, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum sekunder dan primer seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.

5. Analisis Data Penelitian

Bahan hukum yang telah terkumpulkan berkenaan dengan masalah dalam penelitian ini akan dianalisis secara Deskriptif kualitatif. Metode analisis secara Deskriptif kualitatif yang dimaksud yaitu dengan menjabarkan bahan hukum yang sudah diperoleh, untuk selanjutnya dilakukan interpretasi dengan menggambarkan dengan kata-kata dari hasil yang telah diperoleh dengan disusun secara sistematis selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh gambaran atas jawaban permasalahan.

6. Sistematika dan Kerangka Penulisan

BAB I terdiri atas latar belakang masalah tentang permasalahan Perlindungan Hukum Pembeli terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan

karena Kepailitan; Rumusan Masalah; Tujuan Penelitian; Orisinalitas Penelitian; Tinjauan Pustaka; Metode Penelitian

BAB II pada intinya menguraikan tentang tinjauan Pustaka berkaitan dengan Perlindungan Hukum Pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena Kepailitan, kajian teoritik ini pada dasarnya membahas dasar-dasar teori yang relevan untuk menganalisis pokok permasalahan studi.

BAB III membahas jawaban atas permasalahan mengenai Perlindungan Hukum Pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena Kepailitan sesuai penelitian ini. Jawaban terhadap permasalahan dalam BAB ini berkaitan dengan penjabaran di BAB II. Kemudian, akan diringkas secara singkat, padat, dan jelas dalam bentuk kesimpulan di BAB IV.

BAB IV berupa kesimpulan dan saran dari Penulis atas jawaban-jawaban permasalahan mengenai Perlindungan Hukum Pembeli yang beritikad baik terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan karena Kepailitan dalam penelitian ini. Kesimpulan sebagai bentuk rangkuman atas jawaban masing-masing rumusan masalah. Kemudian, saran sebagai bentuk acuan bagi pembaca yang hendak melanjutkan atau menyempurnakan penelitian ini kedepannya.

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH,
ITIKAD BAIK, AKTA PPAT, DAN KEPAILITAN**

A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 104 Tahun 1960 ; Tambahan Lembaran Negara No.2043) yang mulai berlaku sejak 24 September 1960 (selanjutnya disingkat UUPA), yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut Boedi Harsono, Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. ”Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah

yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah”.⁹

Menurut Boedi Harsono, Hak-hak atas tanah yang langsung bersumber pada hak bangsa adalah apa yang disebut hak-hak primer, yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai yang diberikan oleh negara, sebagai petugas bangsa. Hak-hak yang bersumber tidak langsung dari hak bangsa adalah apa yang disebut hak-hak sekunder, yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak primer, seperti hak sewa, bagi-hasil, gadai dan lain-lainnya.¹⁰ Selain itu, menurut Urip Santoso hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹² Menurut Muhammad Rustan, Semua hak atas tanah harus mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. *“Principles adopted in the national land law is all right to land has a social function, all land rights are not justified to meet*

⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.* hal 283

¹⁰ Boedi Harsono. *Op. Cit.* Djambatan. hal 234

¹¹ Urip Santoso. 2012, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Edisi 1, Cetakn kesatu. hal 82

¹² Sudikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria*. Karunika-Universitas Terbuka. Jakarta. 1988. hal. 99

the individual needs of the sheer, but it should be enable for the necessities of life together”.¹³

Maksud dari kalimat tersebut adalah bahwa prinsip yang diterapkan dalam hukum tanah nasional yaitu semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, semua hak atas tanah yang tidak dibenarkan untuk memenuhi kebutuhan individu semata, tetapi harus diaktifkan untuk kebutuhan hidup bersama.

Menurut A.P. Perlindungan, Arti hak milik mempunyai fungsi sosial adalah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan saja, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat umum. Hak milik atas tanah dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Perwujudan fungsi sosial bahwa, untuk sementara dalam kaitannya dengan kepentingan umum, hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonominya lemah mendapat perlindungan secara wajar.¹⁴

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat diartikan sebagai proses pemindahan atau peralihan penguasaan tanah dari individu atau kelompok tertentu

¹³ Muhammad Rustan . 2014. *The essence of Social Function of Property right of the Land in Perspective Justice and Utility, Journal of Research in Humanities and Social Science Vol.2.* hal 6

¹⁴ A.P Perlindungan. 1998. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria.* Cetakan ke 8 Bandung. Mandar Maju. hal 67

kepada individu atau kelompok lain.¹⁵ Hak atas tanah dianggap dialihkan ketika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui tindakan hukum. Sementara itu, tanah dikatakan beralih akibat peristiwa hukum tertentu, seperti ketika seseorang meninggal dunia, sehingga harta yang ditinggalkannya berpindah kepada ahli waris. Perpindahan kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik baru disebabkan oleh suatu tindakan atau peristiwa hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum yang menghasilkan konsekuensi hukum.¹⁶

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA diatur dalam ketentuan Pasal 26 yang pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang mengubah ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1999 Tentang Bea Perolehan Hak

¹⁵ Djestylna Koby Koby, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan”, *Lex Crimen*, Vol. VI, No.2- Mar-Apr 2017. Hal. 41

¹⁶ Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia. Hal. 175

Atas Tanah dan Bangunan. Pemindahan/peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perjanjian jual beli, tukar- menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hadiah, waris, penggabungan usaha, peleburan usaha, serta pemekaran usaha.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jualbeli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- e. Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah.¹⁷

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah, yang telah diperbarui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: ¹⁸

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

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui pewarisan tanpa surat wasiat serta melalui tindakan hukum yang mengalihkan hak. Pemindahan hak merupakan tindakan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain. Peralihan hak dapat dilakukan melalui metode pemindahan hak, seperti:¹⁹ (1) Lelang, (2) Tukar Menukar, (3) Hibah, (4) Pewarisan, (5) Jual Beli (6) Peralihan hak karena penggabungan atau Peleburan dan Pemindahan hak lainnya.

Berdasarkan jenis-jenis peralihan hak di atas beberapa akan diuraikan sebagai berikut:

a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

¹⁷ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, Hal.49

¹⁸ *Ibid*, Hal.49

¹⁹ Mulyadi, 2011, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Hal. 9

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.²⁰ Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.²¹

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan merupakan suatu tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris.²² Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal36 Peraturan Pemerintah

²⁰ Whimbo Pitoyo, 2012, *Strategi Jitu Memenangkan Perkara Perdata dalam Praktik Peradilan*. Jakarta: Visimedia . Hal. 179

²¹ Istijab, 2019, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*. Surabaya: Qiara Media. Hal.174

²² Anastasia Sihombing, 2015, Peralihan Hak Atas Tanah.

(<http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>).

Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftarantah yang telah terdaftar
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Kepada Kantor Pertanahan.

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Pasal 1666 KUHPdata menjelaskan bahwa “Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.²³ Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh Undang-Undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.²⁴

²³ Adrian Febrianto, Tata Cara Hibah Tanah dan Syarat yang Perlu Diketahui <https://blog.justika.com/pertanahan-dan-properti/tata-cara-hibah-tanah-dan-syarat-yang-perlu-diketahui/>

²⁴ Doni Budiono & Rekan, *Jenis-Jenis Peralihan Hak* <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>

d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Jual beli dapat dikatakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Jadi dalam hal ini terdapat 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli yang saling timbal balik.²⁵

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *konsensualisme* yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerduta, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerduta yang berbunyi : Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakattentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.²⁶

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari (*burgerlijk wetboek*) KUHPerduta itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian

²⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hal.7

²⁶ Salim HS, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Jakarta: Sinar Grafika. Hal.

cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Inti dari jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata bertitik tolak dari unsur esensial perjanjian jual beli, ini didasarkan pada suatu pemikiran bahwa unsur benda bertalian dengan penyerahan sedang unsur harga berkaitan dengan pembayaran.²⁷

Jual beli tanah yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanahnya. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanah tersebut bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan dari jual beli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.²⁸ Berdasarkan hukum tanah, objek tanah tersebut adalah hak penguasaan atas tanah, yaitu hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang diperbuat yang merupakan isi dari hak penguasaan itulah

²⁷ Moch. Isnaeni, 2015, *Perjanjian Jual Beli*, Surabaya: Revka Petra Media, Cetakan kesatu. Hal. 59

²⁸ Urip Santoso, *Op. Cit.* Hal. 358

yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁹

Hukum tanah dalam sistem hukum adat meliputi 3 (tiga) bidang yaitu perjanjian tanah, perjanjian yang menyangkut tanah dan bidang hak-hak atas tanah.³⁰ Dalam hal ini termasuk didalamnya jual beli yang merupakan satu bentuk perjanjian terkait dengan tanah yang harus dibuat oleh para pihak untuk memindahkan hak atas tanah tersebut. Tanah sebagai bagian dari tubuh bumi yang bisa dimiliki dan dialihkan perorangan/pribadi memiliki aturan tersendiri dalam mendapatkan hak milik atas tanah tersebut, salah satunya yaitu melalui jual beli. Jual beli bisa dilakukan berdasarkan hukum adat atau menurut UUPA. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya, tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 271/K/SIP/1956 dan Nomor 840/K/SIP/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa/Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sementara perbuatan hukum jual beli tanah disebut

²⁹ Urip Santoso, *Op. Cit.* Hal. 10

³⁰ Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor: Ghalia Indonesia, Hal. 43

terang kalau dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kampung untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar hukum yang berlaku.³¹

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum tanah dapat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

a. Jual lepas

Jual lepas adalah menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang tunai tanpa hak menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku secara seterusnya atau selamanya.³²

b. Jual gadai

Jual gadai adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan dan mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.³³

c. Jual tahunan

Transaksi jual tahunan yaitu terjadi apabila pemilik tanah menyerahkan tanah miliknya kepada orang lain untuk beberapa tahun panen dengan menerima pembayaran terlebih dahulu dari penggarapa (orang lain itu).³⁴

³¹ Maria S.W Sumadjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas. Hal. 138

³² Iman Sudiyat, 2007, *Hukum Adat (Sketsa Asas)*, Yogyakarta: Liberty, Hal. 28

³³ Soerjono Soekanto, 2012, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Cetakan kedua belas, Hal. 32

³⁴ Hazhiratul Qudsiyah, 2017, *Transaksi Tanah Menurut Hukum Adat*, [https://www.academia.eu/24528072/TransaksiTanah Menurut Hukum Adat](https://www.academia.eu/24528072/TransaksiTanah%20Menurut%20Hukum%20Adat)

Terkait dengan jual beli tanah, UUPA tidak menerangkan secara jelas akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.³⁵ Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum yang telah di hilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.³⁶

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, perpindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dilakukan oleh para penghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya.³⁷ Kecuali, jika perpindahan tersebut dilakukan melalui lelang maka dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.³⁸ Dengan berlakunya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai dengan pembayaran harga dengan ini telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara riil atau nyata perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah

³⁵ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. Edisi 1, Cetakan keempat, Hal. 149

³⁶ *Ibid.* Hal. 76

³⁷ *Ibid.* Hal. 76

³⁸ Urip Santoso, *OpCit.* Hal. 92

dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.³⁹ tetapi hal itu, baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak karena administrasi PPAT sifatnya tertutup.⁴⁰

Syarat jual beli tanah menurut UUPA, ada 2 (dua) yaitu syarat materiil dan syarat formil yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut: a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya, untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanahnya tersebut, apakah hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli, menurut Pasal 37 PP No. 24

³⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit.* Hal. 296

⁴⁰ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hal. 77

Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Adapun prosedur jual beli tanah menurut UUPA yaitu: a. Jual beli tanah itu diawali kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. b. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Dengan adanya panjer, para pihak akan mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut

3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts cadaster/Legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.⁴¹

⁴¹ Rilly Juang Rumawung, 2019, *Pengaturan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Proses Kepemilikan Tanah Di Indonesia*, Jurnal Lex Privatum Vol.VII/No.2/Februari/2019, Hal. 12

Pendaftaran tanah adalah pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu. PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Adapun yang termasuk dalam kegiatan pendaftaran tanah yang diprogramkan oleh pemerintah yaitu dimulai dari mengumpulkan data-data tanah, mengolah data tanah yang dikumpulkan, kemudian menyimpan data hasil olahan dan yang terakhir penyajian data. Data-data tentang pertanahan yang dimaksud merupakan tulisan, gambar, angka yang dituliskan diatas kertas, berdasarkan data-data yang dikumpulkan dibuatlah surat tanda bukti kepemilikan tanah. Dalam hal pengumpulan data sampai penyajian data, yang didaftar bukanlah tanahnya akan tetapi hak-hak atas tanah untuk menentukan status hukumnya.⁴²

Pendaftaran tanah dapat ditemukan dalam beberapa aturan hukum yang berlaku dan digunakan di Indonesia, aturan hukum tersebut di antaranya:

- a. Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut

⁴² Boedi Harsono, *Op.Cit.* Hal.73

ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- 1) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- 2) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

b. Pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), diperuntukkan terhadap pemegang Hak Milik.

- 1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

- c. Pasal 32 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), diperuntukkan terhadap Hak atas Guna Usaha.
- 1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
 - 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
- d. Pasal 38 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), diperuntukkan terhadap Hak atas Guna Bangunan.
- “Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- g. Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Urip susanto menjelaskan asas-asas pendaftaran dalam

Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 tersebut di atas yaitu:⁴³

- 1) Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah hanya bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- 4) Asas muktahir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut diperliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan

⁴³ Urip Santoso, Op.Cit, Hal. 17-18

Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan”. Dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan “kegiatan-kegiatan tertentu”, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁴⁴

Objek pendaftaran tanah, diatur sebagai berikut: yang menjadi obyek pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 9 PP No 24 Tahun 1997, meliputi antara lain:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Banguna, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan
- f. Tanah Negara

Adapun manfaat dari pendaftaran tanah yaitu adanya jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang

⁴⁴ Suci Ananda Badu, 2017, *Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Di Indonesia*, Jurnal Lex Administratum Vol. V No.6, Hal. 83

sertifikat hak atas tanah sehingga dapat dicegah dengan adanya masalah-masalah pertanahan yang bisa menimbulkan pertengkaran-pertengkaran dalam masyarakat serta memberi kemudahan kepada pihak-pihak yang memerlukan data tentang tanah yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Bagi pemerintah pendaftaran tanah akan memperlancar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, serta meningkatkan pendapatan Negara.⁴⁵

Terselenggaranya pendaftaran tanah, memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Demikian pula untuk memberikan jaminan hukum dalam pendaftaran peralihan hak, diterbitkan berbagai Peraturan Perundang-Undangan yang memberi jaminan terhadap pendaftaran peralihan hak tersebut. maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari pada tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang punya dan beban-beban apa yang ada di atasnya.

B. Tinjauan Umum tentang Asas Itikad Baik

1. Pengertian Asas Itikad baik

Itikad baik terdapat dalam seluruh aspek perjanjian dan perikatan. Dalam penyelesaian sengketa internasional misalnya, itikad baik memiliki posisi yang baik sebagai fasilitator dan diplomasi, membantu menanamkan kepercayaan dan sikap negara secara rasional, disatu sisi, karena proses dan

⁴⁵ Irawan Soerojo, 2003, *Op. Cit*, Hal.172

berfungsinya sebagai alat interpretatif untuk pengadilan internasional, sementara di sisi lain menahan kesewenang-wenangan dan formalisme hukum.⁴⁶

Secara normatif prinsip itikad berorientasi pada nilai yang menggabungkan unsur-unsur moral seperti kepercayaan, kejujuran, keadilan, loyalitas atau kewajaran. Itikad baik memainkan peran menyeluruh dalam perjanjian dan mengatur perjanjian dari waktu pembentukan sampai pada berakhirnya kontrak, sehingga prinsip itikad baik dapat berekspresi dalam berbagai cara. Untuk menjauhkan diri dari tindakan yang akan merugikan hak-hak pihak lain, maka itikad baik dapat dilihat dalam proses pengesahan perjanjian, meratifikasi isi perjanjian, meneruskan atau menggagalkan perjanjian, bernegosiasi dan menyelesaikan perselisihan.⁴⁷ Dalam hukum kontrak, itikad baik memiliki tiga fungsi, yaitu:⁴⁸

a. Fungsi itikad baik sebagai penafsiran terhadap kontrak

Penafsiran dalam ketentuan kontrak adalah arti yang diberikan bersama atau dengan lainnya para pihak dalam kontrak pada ketentuan yang secara rasional dan hal-hal yang dapat diharapkan karenanya secara rasional.

b. Fungsi itikad baik yang menambah

⁴⁶ Andrew D Mitchell, *Good Faith and International Economic Law* (United Kingdom: Oxford University Press, 2015), h. 10.

⁴⁷ *Ibid.*, h. 11.

⁴⁸ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: PPS FH UI, 2004), h. 27.

Iktikad baik dapat menambah isi suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan undang-undang mengenai perjanjian itu.

c. Fungsi iktikad baik yang membatasi dan meniadakan

Suatu perjanjian tertentu atau suatu syarat tertentu dalam kontrak atau ketentuan undang-undang mengenai kontrak itu dapat dikesampingkan, jika sejak dibuatnya kontrak itu keadaan telah berubah, sehingga pelaksanaan kontrak itu menimbulkan ketidakadilan.

Dengan demikian iktikad baik mengandung prinsip-prinsip atau konsep-konsep yang terkait dengan harapan, perlindungan, persetujuan, dan lainnya. Beberapa konsep kadang-kadang dianggap sangat menentukan dalam hal prosedural kontrak, seperti penyalahgunaan kontrak. Sehingga iktikad baik sangat berguna untuk menemukan dan memelihara prinsip yang berbeda dan norma-norma yang mengalir dalam pelaksanaan kontrak.⁴⁹ Transparansi dan nilai-nilai lain dalam bisnis dan investasi akan terus mengawal kepentingan dan keuntungan bersama.⁵⁰

Iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu iktikad baik nisbi dan mutlak. Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan pada iktikad baik yang mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang

⁴⁹ Andrew, *Op. Cit.* hlm.12.

⁵⁰ *bid.*, 4.

objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.⁵¹

Dalam sebuah perjanjian asas iktikad baik dapat dibedakan menjadi dua yaitu: (1) iktikad baik subjektif, yaitu sebelum para pihak melaksanakan perjanjian, mereka harus menunjukkan kejujuran. Biasanya, asas iktikad baik ada pada tahap negosiasi, di mana para pihak menunjukkan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya (misalnya dokumen tentang anggaran dasar (jika dalam perjanjian adalah badan hukum PT) dan pihak lain wajib memeriksa dengan teliti. (2) iktikad baik objektif, yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan dan keadilan.⁵²

Adapun pengaturan iktikad baik dalam arti subjektif tidak ditemukan dalam Buku ke-III KUHPerdara yang mengatur perikatan (hubungan hukum antar orang perorangan). Iktikad baik dalam arti subjektif ini diatur dalam lapangan hukum benda (Buku ke-II KUHPerdara), yakni Pasal 529- Pasal 532 KUHPerdara, masing-masing sebagai berikut:

Pasal 529 KUHPerdara: Yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah, kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmati selaku orang yang memiliki kebendaan itu.

⁵¹ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 11.

⁵² Antari Innaka dkk, "Penerapan Asas Iktikad Baik Tahap Prakontraktual pada Perjanjian Jual Beli Perumahan", *Jurnal Mimbar Hukum*, vol 24, no 3, Oktober 2012, 1.

Pasal 530 KUHPerdara: Kedudukan yang demikian ada yang beriktikad baik, ada yang beriktikad buruk.

Pasal 531 KUHPerdara: Kedudukan itu beriktikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya.

Pasal 532 KUHPerdara: Beriktikad buruklah kedudukan itu, manakala tahu pun yang memegangnya, bahwa bukan dialah pemilik kebendaan tadi.

Buku ke-III KUHPerdara yakni Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi "perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik." Makna iktikad baik ini dikaitkan dengan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang". Kaidah normatif tentang iktikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1339 KUHPerdara pada dasarnya mengatur pelaksanaan kontrak. Pelaksanaan kontrak secara patut berarti melaksanakan kewajiban menurut yang sepatutnya, serasi dan layak menurut yang seharusnya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak.

Dari ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa urutan kekuatan mengikatnya kontrak adalah sebagai berikut:⁵³

a. Isi kontrak itu sendiri

⁵³ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.* h.134.

- b. Keputusan
- c. Kebiasaan
- d. Undang-undang

Dengan demikian muncul tuntutan moral pada para pihak untuk berbuat jujur. Karena tuntutan demikian ditujukan pada para pihak maka iktikad baik yang demikian dikenal sebagai iktikad baik subjektif. Iktikad baik bukan hanya merupakan tuntutan yang harus ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada perundingan yang bermaksud untuk membentuk kontrak. Para pihak pun harus mempunyai iktikad baik' Jika iktikad baik sungguh-sungguh ada maka dapat diharapkan kontrak yang dibuat dan disetujui para pihak ketika masuk pada tataran realisasi isinya, tidak akan timbul masalah hukum terutama karena salah satu atau kedua pihak mengingkari isi kontrak atau kontrak tidak terlaksana karena kesalahan salah satu atau kedua pihak yang menjadi subjek dalam kontrak⁵⁴

Para pihak yang berkontrak terikat oleh kewajiban-kewajiban yang muncul dari sebuah perjanjian, termasuk di dalamnya iktikad baik.⁵⁵ Bahkan Forte menganggap itikad baik adalah kebutuhan yang diperlukan, tersirat dalam perikatan, dan pada saat yang sama memunculkan hak tertentu ketika persyaratan-persyaratan lain terpenuhi. Dengan kata lain iktikad baik

⁵⁴ Suhardana, *Contract Drafting, Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Yogyakarta: Universitas Atmajaya, 2009), 22.

⁵⁵ Zoe Ollerenshaw "Managing Change in Uncertain Times Relational View of Good Faith'i dalam *Co mmercial Contract Law:Transatlantic Perspectives* (Florida: Cambridge University Press, 201 3), 201.

menjadi syarat yang akan menentukan hak dan kewajiban dalam perjalanan kontrak.⁵⁶

Dalam setiap fase pembentukan kontrak harus ada iktikad baik karena ia merupakan dasar moral dari kontrak dan merupakan sesuatu yang esensi dalam kontrak. Asas iktikad baik erat kaitannya dengan nilai kepribadian seseorang. Apabila suatu kontrak betul-betul mampu mewujudkan adanya iktikad baik maka hal itu menggambarkan adanya wujud tanggung jawab pribadi atas apa yang mereka sepakati dalam kontrak serta menampakkan adanya gambaran kualitas pribadi yang dapat dipertanggungjawabkan, terutama atas apa yang telah saling mereka nyatakan dalam kontraknya.⁵⁷

Dalam perkembangannya, kita melihat bahwa ukuran iktikad baik tidak hanya dilihat dari sisi peraku perjanjian semata, tetapi juga menurut penilaian masyarakat. penilaian masyarakat inilah yang dikenal sebagai iktikad baik objektif, yaitu apakah mereka lakukan dinilai masyarakat telah mencerminkan iktikad baik atau tidak. Jika yang terjadi adalah ada iktikad buruk, akibatnya perjanjian itu dapat dibatalkan.⁵⁸ Menurut hukum positif, salah satu langkah yang diambil supaya sebuah kontrak tetap berada pada tataran niat atau iktikad baik adalah dengan membuat standar kontrak yang bisa diteliti dan dipelajari bersama. Keberlangsungan suatu bisnis biasanya sangat ditentukan oleh standar kontrak baku yang ditawarkan salah satu pihak. Namun demikian sering kali: kontrak baku mengandung

⁵⁶ A.D.M. Forte, *Good Faith in Contract and Property* (Oregon: Hart Publishing, 1999), 125.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.* hlm. 150.

krausur yang memberatkan pihak lainnya. Yang dimaksud dengan berat seberah adarah kontrak itir hanya atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja sehingga pihak yang mempersiapkan kontrak standar tanpa mencantumkan apa yanE menjacJi keinginan pihak lainnya. Demikian pula sebaliknya, bagi pihak yang menerima kontrak baku ini, isi kontrak hanya dipenuhi dengan kewajiban saja.⁵⁹

- a. Prinsip itikad baik dan kesepakatan yang adil menyangkut beberapa hal sebagai berikut: Itikad baik dan kesepakatan yang adil memiliki karakter yang obyektif. Pada awalnya berarti kejujuran dan keadilan dalam pikiran, kemudian mengaplikasikannya dalam kontrak bisnis.
- b. Itikad baik dan kesepakatan yang adil tidak terbatas pada aturan khusus. Prinsip-prinsip itikad baik berlaku sebagai pendamping setiap tindakan, menegakkan standar kesopanan, keadilan, dan rasionalitas dalam kontrak bisnis.
- c. Prinsip itikad baik dan kesepakatan yang adil lebih jauh mencegah para pihak untuk bertindak tidak konsisten terhadap pihak lain baik berupa pernyataan atau perilaku.
- d. Para pihak harus mengambil tindakan yang wajar saling memperhitungkan dan mematuhi standar yang wajar dan adil. Itikad baik dan kesepakatan yang adil juga diperlukan agar para pihak melakukan kewajibannya dalam berkontrak.

⁵⁹ Tan Kamorro, Sari Kuriah serekto Hukum perdata tonggar Tg/t0-02. Universitas Sumatera Utara (USU) 2002

- e. Para pihak wajib mentaati prinsip iktikad baik bahkan ketika menganggap pihak lain tidak beriktikad baik.
- f. Ketika prinsip iktikad baik hanya mengikuti hukum secara ketat boleh jadi justru memperoleh ketidakadilan.⁶⁰

C. Tinjauan Umum tentang Akta PPAT

1. Akta Pada Umumnya

a. Pengertian Akta

Kata *akta* atau *akte* berasal dari bahasa latin "*acta*" yang berarti *surat* atau *tulisan* atau sesuatu yang tertulis untuk bukti. Sedangkan tulisan (*geschrift*) menurut Asser-Anema sebagaimana dikutip oleh Tan Thong Kie adalah pengemban tanda-tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran.⁶¹

Pendapat berbeda dikemukakan oleh R. Subekti, kata *akta* bukan berarti *surat* melainkan harus diartikan dengan *perbuatan hukum*, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.⁶² Lebih lanjut R. Subekti dalam perspektif hukum pembuktian menyatakan bahwa suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja

⁶⁰ Danny Busch ad.all. *The Principles of European Contract Law and Dutch Law* (London: Kluwer Law International, 2002),47-48.

⁶¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba- Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2011), hlm 441

⁶² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 15, (Jakarta: PT. Intermasa, 1980), hlm. 29.

dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.⁶³

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan atau ditandatangani para pihak yang membuatnya, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu, hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶⁴

b. Jenis-jenis Akta

Dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 1867 KUHPerdata dapat diketahui bahwa tulisan terdiri atas 2 (dua) macam tulisan yaitu tulisan otentik atau tulisan resmi (*authentiek*) dan tulisan di bawah tangan (*onderhands*).⁶⁵

1) Akta Otentik

Pengertian dan makna akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR/Pasal 185 RBg, dengan unsur-unsur sebagai berikut:

a) akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat

Umum

Akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan

⁶³ R. Subekti. *Hukum Pembuktian*, Cet. 8, (Jakarta: Penerbit Pradnya Paramita, 1987), hlm. 27

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1, (Yogyakarta: CahayaAtma Pustaka, 2013), hlm. 158.

⁶⁵ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 178

dilihat dihadapannya.⁶⁶ Sebagai keterangan dari seorang pejabat bahwa apa yang dikatakan pejabat itu adalah sebagai yang dilihatnya dianggap sebagai benar terjadi dihadapannya, maka kekuatan pembuktiannya berlaku bagi setiap orang. Karena akta otentik itu merupakan risalah dari pejabat, maka hanyalah merupakan bukti daripada apa yang terjadi dihadapannya saja.⁶⁷

Pejabat umum yang dimaksud adalah pejabat yang diberi wewenang berdasarkan Undang-undang dalam batas wewenang yang telah ditetapkan dengan tegas dan jelas dalam Undang- undang yang bersangkutan, misalnya notaris, hakim, jurusita pada suatu Pengadilan, Pegawai pencatatan sipil (*ambtenaar burgerlijke stand*) dan sebagainya. Secara garis besar pejabat yang berwenang membuat akta otentik antara lain sebagai berikut:⁶⁸

(1) Di bidang hukum publik oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN)

Seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Izin

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 171.

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 124.

⁶⁸ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Ed. 2, Cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 644-646.

Mengemudi (SIM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Pergudangan, Passpor dan sebagainya, semuanya dibuat oleh Pejabat TUN. Namun demikian, ada juga akta otentik tertentu yang dibuat oleh Pejabat Yudikatif, seperti Berita Acara Sidang, Surat Penanggalan, Berita Acara Sita, Akta Banding atau Kasasi, yang dibuat oleh Panitera atau jurusita, penetapan atau putusan pengadilan yang dibuat oleh Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara yang bersangkutan.

(2) Di bidang hukum perdata oleh Notaris

Pada umumnya akta otentik yang meyangkut bidang perdata, dibuat dihadapan Notaris, sebagaimana dimaksud dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.⁶⁹

Kehadiran Notaris sebagai pejabat publik merupakan jawaban atas kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang mereka

⁶⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*

lakukan, tentunya perikatan yang terkait dengan interaksi kehidupan sehari-hari dan juga usaha perdagangan. Karena berdasarkan Undang- Undang Jabatan Notaris, Notaris adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang umum untuk membuat akta perikatan, sebagai suatu akta otentik.⁷⁰

Akan tetapi dalam hal tertentu bisa juga Pejabat TUN seperti akta nikah dibuat dihadapan Pegawai Pencatatan Nikah (PPN) di Kantor Urusan Agama (KUA) bagi mereka yang beragama Islam dan dihadapan Pegawai Catatan Sipil bagi yang non Islam. Akta otentik itu dapat dibedakan 2 (dua) bagian besar sebagai berikut.⁷¹

(a) akta yang dibuat *oleh (door)* Pejabat (*ambtelijke akten, acte ambtelik, procesverbaal acte, acta relaas*).

Akta yang dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Pada umumnya akta otentik yang

⁷⁰ UU Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1

⁷¹ H.R. Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*, Cet. 1, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 15. Sudikno Mertokusumo, *Loc.Cit.* M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 647.

dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, berdasarkan permohonan dari yang berkepentingan. Namun ada juga tanpa permintaan dari yang berkepentingan, tetapi pembuatannya dikaitkan dengan fungsi tertentu seperti pembuatan Berita Acara oleh Notaris atau Putusan pengadilan, dibuat berdasarkan pelaksanaan fungsi penegakan hukum yang ditentukan Undang-undang dalam hal ini hukum acara. Jadi inisiatifnya atau kehendak atau keinginan tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan dalam akta itu.

- (b) akta yang dibuat *dihadapan (ten overstaan)* Pejabat (*aktan overstaan*) oleh para pihak yang memerlukannya (*partij aktan*) atau yang dibuat oleh para pihak dihadapan Pejabat (*partij acte*).

Akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dengan akta itu pejabat menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya. Para pihak atas kemauan mereka sendiri, datang ke kantor Pejabat. Dihadapan pejabat para pihak memberi atau menyampaikan keterangan sendiri atau keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan atau tulisan, lalu

para pihak meminta kepada pejabat, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta. Misalnya akta notaris.

- (c) Akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang

Dalam pembuatan akta otentik tersebut, Pejabat terikat pada syarat- syarat dan ketentuan dalam Undang- undang, sehingga hal itu merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut, maka daripada itu akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri

- (d) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu.

Pejabat yang membuat akta tersebut berwenang untuk membuat akta otentik tersebut karena jabatan (*ambt*) baik berdasarkan pengangkatan ataupun karena penunjukan yang diperintahkan / diamanatkan oleh Undang-undang.

Pejabat tersebut memang berwenang membuat akta otentik tersebut baik dari jenis dan materi muatan akta otentik dimaksudkan, maupun

juga dari segi para pihak yang menghadap atau pihak-pihak yang meminta dibuatkan akta otentik tersebut.

- (e) Pejabat umum membuat akta dalam daerah / wilayah kerjanya.

Pejabat yang membuat akta tersebut hanya berwenang membuat akta otentik di dalam wilayah kerjanya dan atau di wilayah kedudukannya sesuai dengan yang ditetapkan dalam surat keputusan pengangkatan / penunjukannya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang tertentu yang mendasari kewenangan Pejabat tersebut.

2. Akta PPAT

a. Pengertian Akta PPAT

Pengertian akta PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan, antara lain sebagai berikut:

Pasal 1 angka 4 PP 24/2016 dinyatakan sebagai berikut:

“Akta PPAT adalah Akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai BUKTI telah dilaksanakannya PERBUATAN HUKUM tertentu mengenai HAK atas TANAH atau Hak milik atas satuan rumah susun.”

Dengan demikian akta PPAT adalah akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas dan terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat dihadapan PPAT.

b. Pengertian, Persyaratan Pengangkatan dan jenis-jenis PPAT

1) Pengertian PPAT berdasarkan perundang-undangan

Adapun pengertian PPAT berdasarkan perundang-undangan yang diteliti, antara lain sebagai berikut:

- a) Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dinyatakan sebagai berikut:

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

- b) Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut:

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

- c) Pasal 1 angka 1 PP 24/2016 dinyatakan sebagai berikut:

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

Dengan demikian PPAT adalah Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas dan terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baik yang dibuat dihadapan atau oleh PPAT. Selain PPAT ada juga PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT beserta peraturan pelaksanaannya.

2) Persyaratan Pengangkatan PPAT

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT, diatur Pasal 6 PP 24/2016 dan Pasal 11 dan Pasal 15 serta Pasal 17 PerKa.BPN 16/2022.

c. Pengertian Perbuatan Hukum Tertentu dan Ruang Lingkup Akta PPAT

Pengertian perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya atau perbuatan hukum tertentu mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang mencabut dan menggantikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum berupa *Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian*

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) PP 24/2016.⁷²

Lebih lanjut dicermati ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998 tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 PP 24/2016 serta dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 95 PMNA/Ka.BPN 16/2022, adapun ruang lingkup atau jenis akta PPAT adalah sebagai berikut:⁷³

- 1) *Jual Beli* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Jual Beli* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang.
- 2) *Tukar Menukar* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Tukar Menukar* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang.
- 3) *Hibah* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Hibah* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 4) *Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng)* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng)* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;

⁷² PP 24/2016.

⁷³ ⁷⁴Pasal 95 PMNA/Ka.BPN 16/2022 Ayat (1)

- 5) *Pembagian Hak Bersama* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pembagian Hak Bersama* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 6) *Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik* atas bidang tanah terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 7) *Pemberian Hak Tanggungan* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemberian Hak Tanggungan* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 8) *Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* yang dibuat dihadapan PPAT / Notaris yang berwenang.

d. Pengertian Akta Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual

barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual.

Pengertian Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.⁷⁴

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah Suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁷⁵

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.⁷⁶

⁷⁴ Abdul kadir Muhammad. 2010. *Hukum Perjanjian*. Bandung, PT Alumni. hal. 243

⁷⁵ R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. Hal 1

⁷⁶ Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta, Sinar Grafika. Hal 49

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.⁷⁷

e. Syarat – Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya :

Sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Menurut Salim H. S. ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- b) Bahasa yang sempurna secara lisan.

⁷⁷ *Ibid*, Hal 49

- c) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- e) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.⁷⁸

2) Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUHPerdara. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 443 KUHPerdara:

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap

⁷⁸ Salim H.S. 2003. *Op Cit.* hal 49

menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- a) Anak yang belum dewasa
- b) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- c) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

3) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:

- a) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- b) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.

4) Tidak berbuat sesuatu

Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.⁷⁹ Suatu Sebab Yang Halal Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.⁸⁰

f. Asas – Asas Dalam Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam jual beli umumnya terdapat dalam beberapa asas secara umum yaitu :

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya

⁷⁹ Ahmadi Miru. 2007. Hukum Kontrak Perancangan Kontrak (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007. Hal 69.

⁸⁰ Abdul kadir Muhammad. *Op.Cit*, hal. 255

dilakukan secara tunai dan bersamaan. Asas terang dan tunai merupakan suatu asas hukum dalam jual beli tanah yang tidak dapat diabaikan. Hal ini dikarenakan menurut Satjipto Rahardjo, pengertian asas hukum adalah:

“Asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Di samping itu, asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan ratio legis dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis”.⁸¹

Oleh karena itu, asas terang dan tunai menjadi jantungnya hukum agraria dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah. Asas terang dan tunai dalam praktek jual beli tanah seringkali terjadi di masyarakat sehingga merupakan salah satu konsep yang dapat diartikan juga sebagai sifat keterbukaan dalam bertransaksi. Terang dapat diartikan bahwa jual beli dilakukan di hadapan para pihak dan PPAT. Sedangkan tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

⁸¹ Badan Pembina Hukum Nasional, “Naskah Akademis RUU tentang Hukum Acara Perdata”, www.bphn.go.id, 30 April 2025

D. Tinjauan Umum tentang Kepailitan

1. Pengertian, Fungsi dan Tujuan Hukum Kepailitan

Terjadinya pailit bersumber dari terdapatnya utang yang tidak dapat dibayarkan oleh debitor. Dalam perspektif ilmu ekonomi, utang merupakan sesuatu yang dituangkan oleh suatu pihak kepada pihak lainnya termasuk uang, barang-barang, dan jasa.⁸² Sebelum disahkannya Undang-Undang no. 4 Tahun 1998 tentang Penetapan PERPU tentang Kepailitan, utang didefinisikan sebagai pinjaman uang baik berupa tunai maupun kredit, serta baik yang diberikan oleh kreditor perorangan ataupun kreditor yang berbentuk badan hukum (umumnya adalah bank).⁸³ Namun, adanya perubahan iklim ekonomi yang begitu pesat memberikan pengaruh dan perubahan yang begitu cepat terhadap transaksi-transaksi ekonomi yang dilakukan oleh para pihak (debitor dan kreditor), sehingga memberikan dampak terhadap pengertian utang. Hal ini dapat dinilai dari beberapa Putusan Pengadilan Niaga setelah berlakunya Undang-Undang no. 4 Tahun 1998 tentang Penetapan PERPU tentang Kepailitan. Pada tahun pertama berlakunya Undang-Undang no. 4 Tahun 1998, utang didalilkan sebagai:⁸⁴

- a. Utang yang muncul diakibatkan oleh perjanjian jual-beli satuan rumah susun.
- b. Utang yang muncul diakibat oleh perjanjian pinjaman uang, akta pengakuan utang, serta pinjaman kredit rekening koran (*revolving*);

⁸² John Downes & Jordan Elliot Goodman, terjemahan Sudanto budidarmo, 1994, *Kamus Istilah Keuangan dan Investasi*, (Jakarta: Gramedia, 1994) hlm. 128

⁸³ Abdul kadir Muhammad, *Hukum Dagang Tentang Surat-Surat Berharga*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 155- 160

⁸⁴ Ronald Saija, "Penyalagunaan Keadaan Dalam Prosedur Permohonan Pailit Di Pengadilan Niaga", *Jurnal SASI*, No. 1 Vol. 24, (Juni 2018), hlm. 64

- c. Utang yang ditimbulkan dari adanya jaminan pribadi oleh debitor terhadap perjanjian kredit.
- d. Utang yang ditimbulkan dari penerbitan surat sanggup (*promesse aan order*).
- e. Utang yang ditimbulkan dari adanya kredit sindikasi serta *facility agreement* dalam bentuk *roll over facility agreement*.

Kriteria-kriteria utang tersebut dalam perkembangan terakhir terus bertambah dan semakin beragam seiring dengan bertambahnya cara dan bentuk- bentuk hubungan hukum yang dilaksanakan oleh para pihak dalam lalu lintas perdagangan ataupun transaksi-transaksi lainnya baik antara orang-perorangan dengan orang-perorangan, orang-perorangan dengan badan hukum, maupun badan hukum dengan badan hukum. Utang menjadi salah satu elemen penting dalam persyaratan untuk mengajukan permohonan kepailitan terhadap debitor.

Kepailitan merupakan eksekusi massal yang ditetapkan berdasarkan Putusan Hakim secara serta merta untuk melakukan sita umum atas harta atau aset milik debitor yang dinyatakan pailit, baik harta yang dimiliki pada saat pernyataan pailit maupun harta atau aset yang didapatkan selama kepailitan berlangsung demi kepentingan kreditor, serta dilakukan oleh pihak yang berwajib.⁸⁵ Menurut M. Hadi Subhan, kepailitan dapat didefinisikan sebagai Putusan Pengadilan yang mengakibatkan adanya sita umum atas seluruh aset dan kekayaan debitor pailit, baik harta yang telah ada pada saat pernyataan pailit maupun harta yang akan ada di kemudian hari. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilaksanakan oleh Kurator

⁸⁵ Retnowulan Sutantio, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi dan Perbankan*, (Jakarta: Seri Vana Yustisia, 1996), hlm. 85

dibawah pengawasan Hakim Pengawas dengan tujuan utama untuk menggunakan hasil penjualan harta kekayaan debitor demi membayar seluruh utang milik debitor pailit terhadap para kreditornya secara proposional (*prorate parte*) sesuai dengan struktur para kreditor.⁸⁶ Sedangkan menurut Prof. Max Radin dalam karyanya *the nature of bankruptcy*, beliau mendefinisikan kepailitan sebagai sebuah forum kolektif untuk memilah-milah antara hak-hak tagih dari para penagih (kreditor) terhadap aset seorang debitor yang tidak cukup untuk membayarnya.⁸⁷

Berdasarkan pengertian-pengertian kepailitan tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa pada hakikatnya peraturan kepailitan bertujuan untuk menghindari terjadinya kekacauan akibat perebutan atas harta kekayaan debitor pailit yang dilakukan oleh para kreditornya. Jika debitor hanya memiliki seorang kreditor sedangkan debitor tersebut tidak mampu untuk membayar utangnya, maka kreditor dapat melakukan upaya hukum berupa gugatan wanprestasi melalui Pengadilan Negeri demi mendapatkan pelunasan utangnya. Namun apabila debitor memiliki banyak kreditor, sedangkan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk membayar lunas semua utangnya kepada kreditor, maka para kreditor akan berlomba-lomba untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu.⁸⁸ Untuk menghindari terjadinya perebutan atas harta debitor tersebut, maka

⁸⁶ M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Pengadilan*, Cet. Ke 5, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2015), hlm. 168-169

⁸⁷ Max Radin, "The Nature of Bankruptcy", *University of Pennsylvania Law and Review*, Vol. 89 No. 1, 1940, hlm. 5

⁸⁸ Kartini Muljadi, "Pengertian dan Prinsip-Prinsip Umum Hukum Kepailitan" dalam Rudhy A. Lontoh et.al (ed.), hlm 75-76

dibutuhkan pengaturan kepailitan untuk memberikan perlindungan hukum yang seimbang baik bagi kreditor maupun debitor: Oleh sebab itu, hukum kepailitan dibentuk untuk tujuan sebagai berikut:⁸⁹

- a. Untuk menjamin pembagian hasil penjualan harta kekayaan atau aset debitor secara proposional kepada para kreditornya;
- b. Untuk mencegah debitor melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan kreditor-kreditornya;
- c. Untuk melindungi debitor yang beriktikad baik untuk melunasi utangnya kepada para kreditornya dengan cara pembebasan utang.

Adapun, alasan urgensi pembentukan Undang-Undang no. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah sebagai berikut:⁹⁰

- a. Untuk menghindari adanya perebutan aset debitor, apabila terdapat beberapa kreditor yang sama yang menagih utang debitor;
- b. Untuk menghindari adanya kreditor yang memegang hak jaminan kebendaan terhadap aset debitor, yang menjual aset milik debitor tersebut tanpa memerhatikan kepentingan debitor dan kreditor lainnya.
- c. Untuk menghindari kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh debitor atau salah satu kreditor. Contohnya, ketika seorang debitor hanya memberikan keuntungan untuk beberapa kreditor tertentu

⁸⁹ Bernard Nainggolan, *Transparansi dalam Pemberesan Boendel Pailit*, (Bandung, Alumni, 2015), hlm. 25

⁹⁰ Undang-Undang no. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), Penjelasan atas Ketentuan Umum

sehingga kreditor lainnya mengalami kerugian, atau adanya perbuatan curang dari debitor yang menyembunyikan aset kekayaannya dengan tujuan untuk melepaskan tanggung jawabnya terhadap para kreditor.

Adapun menurut Jerry Hoff, Undang-Undang Kepailitan dibentuk untuk mencapai tujuan-tujuan sebagai berikut:⁹¹

- a. Untuk menambah upaya pengembalian harta milik kreditor melalui forum likuidasi atas harta dan set debitor demi mengurangi biaya administrasi untuk melikuidasi dan membagi harta kekayaan debitor;
- b. Untuk memberikan perlakuan yang baik dan seimbang yang dapat diperkirakan sebelumnya kepada para kreditor. Artinya prosedur dan peraturan dasar harus dapat memberikan kepastian dan keterbukaan. Sehingga semestinya para kreditor dibayar utangnya secara *pari passu*, dan ketika pembayaran mereka menerima secara *pro rata parte* dari tuntutan mereka masing-masing. Jadi kreditor dapat mengetahui kedudukan hukumnya sebelumnya.
- c. Untuk memberikan kesempatan kepada debitor yang memiliki iktikad baik untuk melanjutkan usahanya, jika usahanya tersebut masih memiliki potensial yang baik serta debitor memberikan pelayanan yang baik pada kepentingan kreditor dan kebutuhan sosial seperti terdapatnya kelangsungan kesempatan kerja pada usaha debitor.

⁹¹ Jerry Hoff, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Tata Nusa, 2000), hlm. 9-10

Sutan Remy Sjahdeini dengan lebih rinci menjabarkan tujuan-tujuan dari hukum kepailitan adalah sebagai berikut:⁹²

- a. Memberikan perlindungan hukum kepada debitor yang beriktikad baik dengan tidak langsung menarik tagihan piutang terhadap debitor, melainkan melalui Kurator atau Likuidator setelah debitor dinyatakan pailit.
- b. Memberikan kesempatan kepada debitor untuk berunding dengan para kreditornya agar dapat membuat kesepakatan berkaitan tentang restrukturisasi utang-utangnya, baik berupa penjadwalan ulang tagihan pelunasan utang, membuat perjanjian baru mengenai piutang tersebut dengan atau tanpa perubahan syarat-syarat dan ketentuannya. Pada Negara Amerika Serikat, ketentuan mengenai restrukturisasi utang terdapat dalam peraturan *Bankruptcy Code Chapter 11* mengenai *reorganization*. Sedangkan dalam Undang-Undang no. 37 tentang Kepailitan dan PKPU ketentuan tersebut terdapat dalam Bab ke III mengenai Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- c. Memberikan jaminan atas pembagian harta milik debitor kepada para kreditor sesuai dengan asas *Pari Passu* (membagi harta debitor secara proporsional kepada para kreditor konkuren sesuai dengan besaran tagihannya masing-masing).

⁹² Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*, (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2015), hlm. 5-9

- d. Untuk memastikan dan mendaftarkan siapa saja kreditor yang memiliki tagihan (piutang) atas debitor yang pailit.
- e. Untuk memastikan kebenaran dan keabsahan jumlah piutang para kreditor terhadap debitor yang pailit.
- f. Mencegah agar debitor tidak melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan kepentingan kreditor dengan memindahkan wewenang, mengurus, dan memindahtangankan harta kekayaannya kepada pihak yang ditunjuk oleh Pengadilan (Kurator).
- g. Melindungi para kreditor dari debitor yang hanya menguntungkan kreditor tertentu.
- h. Melindungi para kreditor dari kreditor lainnya

Secara umum, dapat disimpulkan bahwa fungsi hukum kepailitan adalah untuk melindungi kepentingan debitor maupun kepentingan kreditor secara seimbang atau tidak berat sebelah.⁹³ Artinya dari sudut pandang debitor, hak-hak debitor tetap terlindungi seperti hak terlindungi dari perbuatan perebutan harta atau aset debitor secara main hakim sendiri oleh kreditor, penguasaan harta dan aset debitor oleh kurator untuk melindungi dari perebutan oleh kreditor, dimungkinkannya untuk mengajukan perdamaian oleh debitor. Sedangkan menurut sudut pandang kreditor, hak-haknya terlindungi dari perbuatan debitor yang merugikan para kreditor. Secara

⁹³ Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 73-74

rinci, Prof. Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan mengenai fungsi hukum kepailitan sebagai:⁹⁴

- a. Penentu kepada siapa saja pembagian harta atau aset debitor dibagikan, serta bagaimana tatacara pembagiannya.
- b. Pengatur pembagian hasil penjualan aset debitor untuk melunasi utangnya kepada para kreditornya sesuai dengan besaran piutangnya dan prioritasnya.
- c. Pengatur mekanisme agar debitor dapat dinyatakan pailit oleh para kreditornya di Pengadilan Niaga.
- d. Penentu mekanisme verifikasi dan pencocokan piutang para kreditor terhadap debitornya
- e. Penentu benar tidaknya kepastian dan eksistensi jumlah piutang kreditor kepada debitor.
- f. Pengatur upaya perdamaian yang ingin ditempuh oleh debitor yang beriktikad baik dengan para kreditornya baik sebelum maupun setelah jatuhnya Putusan Pailit.

2. Asas-Asas Hukum Kepailitan

Pada dasarnya hukum kepailitan memiliki fungsi penting untuk merealisasikan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdota yang berkaitan tentang tanggung jawab debitor terhadap hutang-hutangnya. (Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa „Semua kebendaan

⁹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, hlm. 10-11

si berutang (debitor) baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, atau baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan". Sedangkan Pasal 1132 menyebutkan bahwa „Barang-barag tersebut menjadi jaminan untuk semua kreditor, terhadapnya hasil penjualan barang-barang tersebut dibagikan menurut perbandingan piutang masing-masing kreditor, kecuali jika diantara para kreditor tersebut terdapat alasan-alasan untuk didahulukan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Wetboek van Strafrecht*), Pasal 1131 dan Pasal 1132). Pasal-Pasal tersebut dirumuskan untuk memberikan jaminan atas kepastian hukum kepada para kreditor bahwasanya kewajiban debitor tetap harus dilunasi atau dibayar dengan hasil penjualan aset debitor baik berupa barang yang telah ada ataupun yang akan ada di kemudian hari. Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata merupakan tanda perwujudan asas memberikan jaminan akan kepastian pembayaran atas utang debitor kepada kreditor dalam hukum kepailitan di Indonesia. Peraturan hukum kepailitan yang lama seperti *Faillissements Verordening* S. 1905 No. 207 Jo. S. 1906 No. 348, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang no. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Kepailitan, ataupun Undang-Undang no. 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang no. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Kepailitan Menjadi

Undang-Undang tidak memuat secara tegas asas-asas hukum kepailitan.⁹⁵ Asas-asas hukum kepailitan hanya secara tegas tertulis dalam Undang-Undang no. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, adapun asas-asas tersebut antara lain:⁹⁶

a. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan dalam Undang-Undang no. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU memiliki makna bahwasanya ketentuan Undang-Undang Kepailitan ditunjukkan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitor yang tidak jujur, serta dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditor yang tidak beritikad baik.⁹⁷ Berdasarkan penjelasan atas asas keseimbangan dalam Undang-Undang no. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Kepailitan ditunjukkan untuk:

- 1) Mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga hukum kepailitan yang dilakukan oleh kreditor yang beritikad tidak baik.
- 2) Mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga hukum kepailitan yang dilakukan oleh debitor yang tidak jujur.

⁹⁵ Mutiara Hikmah, *Aspek Hukum Perdata Internasional dalam Perkara Kepailitan*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2007), hlm. 25-26

⁹⁶ Bagus Irawan, *Aspek-Aspek Hukum Kepailitan: Perusahaan dan Asuransi*, (Bandung: PT. Alumni, 2007), hlm. 34-35

⁹⁷ Undang-Undang no. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lihat Penjelasan Umum

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, Undang-Undang Kepailitan seharusnya tidak berpihak baik terhadap kepentingan kreditor maupun kepentingan debitor. Sehingga kedua belah pihak harus saling terlindungi dari penyalahgunaan hukum yang dilakukan oleh satu sama lainnya.

b. Asas Kelangsungan Usaha

Asas kelangsungan usaha dapat diartikan bahwa Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU harus dapat memberikan jaminan akan kelangsungan usaha atau perusahaan debitor yang dianggap masih prospektif untuk tetap diberlangsungkan.

c. Asas Keadilan

Dalam Undang-Undang Kepailitan, asas keadilan dimaknai bahwa ketentuan mengenai kepailitan harus dapat memenuhi kebutuhan akan rasa keadilan terhadap para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini terwujud untuk mencegah terjadinya kesewenang-sewenangan oleh para pihak penagih yang memaksakan pembayaran atas tagihan terhadap debitor, tanpa memperdulikan penagih (kreditor) lainnya.

d. Asas Integrasi

Asas Integrasi dalam Undang-Undang Kepailitan memiliki pengertian bahwasanya sistem hukum formil dan hukum materiil dalam Undang-Undang Kepailitan adalah satu kesatuan yang utuh yang bersumber dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

3. Akibat Hukum Actio Pauliana

Salah satu upaya untuk melindungi kreditor dalam kepailitan adalah dengan Actio Pauliana. Actio Pauliana sejak semula sudah diatur dalam Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Actio Pauliana adalah hak yang diberikan kepada seorang kreditor untuk memajukan dibatalkannya segala perbuatan yang tidak diwajibkan untuk dilakukan oleh debitor tersebut, sedangkan debitor mengetahui bahwa dengan perbuatannya itu kreditor dirugikan. Hak tersebut merupakan perlindungan yang diberikan oleh hukum bagi kreditor atas perbuatan debitor yang dapat merugikan kreditor.⁹⁸

Actio Pauliana dalam hal ini Misalnya menjual barang-barangnya sehingga barang tersebut tidak dapat lagi disita, dijaminkan oleh pihak kreditor.⁹⁹ Jadi perbuatan hukum tersebut dilakukan sebelum pernyataan pailit ditetapkan dan perbuatan hukum debitor tersebut merugikan kepentingan kreditor. Pada dasarnya Actio Paulina adalah suatu cara yang diberikan kepada kurator untuk membatalkan tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh debitor pailit sebelum pernyataan pailit dijatuhkan. Apabila kurator menganggap bahwa tindakan-tindakan hukum yang dilaksanakan oleh debitor pailit tersebut merugikan kepentingan kreditor-kreditor lain.

⁹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm 298.

⁹⁹ Munir Fuady, *Hukum Kepailitan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2002, hlm 93

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, Actio Paulina juga telah di sebutkan dalam Faillissements Verordening (Staatsblad Tahun 1905 Nomor 217 juncto Staatsblad Tahun 1906 Nomor 348), hanya saja bedanya dengan ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), adalah mengenai jangka waktunya adalah 40 (empat puluh) hari, sedangkan dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang jangka waktunya adalah 1 (satu) tahun.¹⁰⁰

Actio Pauliana dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), pengaturan tentang Actio Pauliana diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 44. Dibandingkan dengan pengaturan tentang Actio Pauliana dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 1 Tahun 1998 yang dalam hal ini Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 (Pasal 41 samapi dengan Pasal 44) pengaturan tentang Actio Pauliana dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mendapatkan penambahan 3 Pasal yaitu Pasal 45, 46 dan 47. Selain itu perbedaan yang dapat kita temukan dalam Pasal-Pasal tersebut adalah adanya penegasan dalam Pasal 41 ayat (1) yaitu : dikatakan bahwa pembatalan tersebut dimintakan “kepada pengadilan” yang dalam hal ini sudah barang tentu wilayah yuridiksi pengadilan niaga pada pengadilan negeri tersebut dan selanjutnya dikatakan pula dalam kalimat

¹⁰⁰ Pasal 42, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

terakhir pasal tersebut “dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan“ yang dalam peraturan terdahulu (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998) tertulis dengan kata-kata ”dilakukan sebelum pernyataan pailit ditetapkan“, yang seolah-olah putusan tersebut berbentuk penetapan bukan putusan.

Maka dari itu Actio Pauliana merupakan instrumen yang sangat krusial dalam melindungi hak-hak kreditor dalam situasi kepailitan. Dengan memberikan hak kepada kreditor untuk membatalkan tindakan debitor yang berpotensi merugikan, Actio Pauliana berfungsi sebagai perisai hukum yang mencegah debitor menghilangkan aset yang seharusnya dapat diakses oleh kreditor.

Selain itu, perubahan pengaturan Actio Pauliana dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 ke Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menunjukkan komitmen untuk memperkuat perlindungan bagi kreditor. Penambahan jangka waktu dan penegasan bahwa permohonan pembatalan harus diajukan ke pengadilan niaga sebelum putusan pailit diucapkan adalah langkah positif. Ini tidak hanya meningkatkan transparansi dalam proses hukum, tetapi juga memberikan kreditor alat yang lebih efektif untuk mempertahankan hak-hak mereka.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Upaya Hukum yang dilakukan pembeli beritikad baik

Berbicara mengenai kasus dalam Putusan Nomor 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021, Pembeli yang beritikad baik yang meyakini bahwa penjual yaitu pemilik sah dari barang yang dikuasainya dan tidak menyadari adanya cacat pada barang tersebut. Selain itu, pembeli melakukan transaksi jual beli sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum, serta melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap objek barang dan kepemilikan barang sebelum melakukan pembelian.

Pembeli dianggap beritikad baik, ketika terdapat adanya kejujuran atau ketidaktahuan bahwa ternyata berhadapan dengan orang yang bukan pemilik atau orang yang tidak berhak. Undang-undang tidak memberikan pengertian ‘itikad baik’, oleh karena itu merujuk *Black’s Law Dictionary* mendefinisikan itikad baik sebagai: *“In or with good faith, honestly, openly and sincerely, without deceit or fraud truly, actually, without simulation or pretense”*.¹⁰¹ Berdasarkan itikad baik tersebut, terdapat keinginan dari salah satu pihak dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun kepentingan publik.¹⁰²

¹⁰¹ Readytya Aji, “Akibat Hukum Putusan Pernyataan Pailit Pengadilan Niaga Nomor 03/Pdt/Sus.Pailit/2015/PN.NIAGA.SMG Terhadap Harta Kekayaan Debitur Serta Perbuatan Hukum Debitur,” *Jurnal Privat Law VII*, no. 1 (2019), hlm. 111.

¹⁰² Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, hlm. 112

Untuk mengatasi permasalahan ini, Untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya, yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli, di mana pembeli berkewajiban meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek transaksinya itu. Apabila pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari obyek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang mendapat perlindungan hukum.¹⁰³ Pendapat Ridwan Khairandy ini sama dengan definisi pembeli beritikad baik yang diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, di mana dipersyaratkan adanya keaktifan pembeli. Subekti menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak memiliki pengetahuan bahwa pihak yang diajaknya bertransaksi bukanlah pemilik sah dari barang tersebut.

Oleh karena itu, pembeli tersebut dianggap sebagai pemilik yang sah, dan setiap orang yang memperoleh barang dari dirinya memperoleh perlindungan hukum.¹⁰⁴ Pengertian Pembeli Beritikad Baik dengan merujuk pada ketentuan Pasal 531 KUH Perdata yang mengatur mengenai *bezitter* atau penguasa barang yang memiliki itikad baik, status pembeli yang beritikad baik dapat disamakan dengan seorang *bezitter* yang menguasai suatu benda secara jujur dan tanpa pengetahuan bahwa hak kepemilikan atas benda tersebut berada pada pihak lain.¹⁰⁵ Hal ini ditegaskan dengan merujuk pada putusan *Hoge Raad*, yang menyatakan bahwa suatu *bezit* dikategorikan sebagai *te kwader trouw*

¹⁰³ Ridwan Khariandy. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Op. Cit. hlm. 52

¹⁰⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op.Cit. hlm. 15

¹⁰⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hlm. 143.

(beritikad buruk) apabila sejak awal penguasaan tersebut dimulai, seseorang mengetahui atau setidaknya patut menduga bahwa tindakannya akan merugikan pihak lain.¹⁰⁶

Dalam putusan 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021 menyatakan bahwa Arifin Tjin merupakan pembeli tanah dari Bun Hui dengan mengikuti syarat jual beli yang ditentukan undang-undang seperti pada Pasal 1320 KUHPerdara, selain itu Arifin Tjin juga membeli tanah tersebut dengan dibuatnya Akta dihadapan PPAT dan Hal-hal tersebut dibuktikan pembeli dengan melampirkan bukti akta jual beli sebagaimana dimaksud.¹⁰⁷ Pembeli juga melakukan peralihan haknya sesuai dengan prosedur yang berlaku melalui kantor pertanahan, pembeli sebagai orang awam yang tidak mengerti hukum juga telah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara melakukan jual beli dengan memakai jasa PPAT dan melakukan peralihan hak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Tindakan Arifin Tjin menunjukkan kepatuhan terhadap prosedur hukum. Ia melakukan transaksi jual beli atas objek tanah melalui akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta meneruskan proses peralihan hak melalui kantor pertanahan. Ini menunjukkan adanya kehati-hatian dan keterbukaan dalam menjalankan perbuatan hukum. Arifin Tjin tidak memiliki pengetahuan ataupun indikasi yang patut membuatnya menduga bahwa pihak penjual (Bun Hui) tidak berhak atas objek yang diperjualbelikan. Mengacu

¹⁰⁶ *Ibid.* hlm. 145-146

¹⁰⁷ 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021

pada pendapat Subekti, pembeli dapat dianggap beritikad baik apabila ia tidak mengetahui bahwa pihak yang menjual barang tersebut bukan pemilik sah.

Dalam hal ini, Arifin Tjin melakukan pemeriksaan terhadap dokumen kepemilikan dan mempercayakan proses jual beli kepada pejabat yang berwenang secara hukum. merujuk pada teori Rachmadi Usman yang mengkaitkan konsep pembeli beritikad baik dengan *bezitter* beritikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 531 KUH Perdata, Arifin Tjin menunjukkan karakteristik penguasaan benda yang dilakukan secara jujur dan tanpa kesadaran akan adanya cacat hukum. Ia tidak dapat dikategorikan sebagai *bezitter te kwader trouw*, sebab sejak awal perolehan hak tidak ada pengetahuan maupun kelalaian yang menyebabkan kerugian terhadap pihak lain. Sebagaimana ditegaskan oleh *Hoge Raad*, *bezit* dikatakan beritikad buruk jika sejak awal diketahui atau seharusnya diketahui bahwa penguasaannya merugikan orang lain. Kriteria tersebut tidak terpenuhi dalam kasus ini.

Tindakan Arifin Tjin juga mencerminkan prinsip itikad baik objektif, yakni standar kehati-hatian dan kelaziman masyarakat yang taat hukum. Ia sebagai warga biasa yang tidak memiliki latar belakang hukum telah secara aktif menggunakan instrumen formal, yaitu akta PPAT, untuk memastikan legalitas transaksi. Tindakan ini sejalan dengan pendapat Ridwan Khairandy yang menyatakan bahwa pembeli yang aktif meneliti fakta material dan yuridis dari objek transaksi dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang layak mendapat perlindungan hukum.¹⁰⁸ Dengan demikian, karakter hukum dari

¹⁰⁸ Ridwan Khariandy. Op. Cit. hlm. 52

transaksi yang dilakukan oleh Arifin Tjin mengandung unsur-unsur penting dari *bona fide purchaser*. Oleh karena itu, pembatalan akta jual beli melalui *actio pauliana* oleh kreditor pailit semestinya tidak menghapuskan hak-hak hukum Arifin Tjin, sebab perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan bagian dari asas keseimbangan dan keadilan dalam hukum perdata dan kepailitan. Dalam situasi seperti ini, pembeli yang telah menunjukkan itikad baik seharusnya tidak menanggung akibat dari perbuatan hukum pihak lain yang tidak ia ketahui dan di luar kendalinya.

Berdasarkan asas keseimbangan dalam perjanjian, undang-undang juga memberikan perlindungan yang setara kepada pembeli yang beritikad baik untuk memperoleh hak-haknya serta melakukan langkah-langkah hukum terkait pembatalan jual beli yang dilakukan oleh kreditor melalui penerapan *actio pauliana*. Menurut Pasal 1491 KUH Perdata, penjual memiliki dua kewajiban terhadap pembeli, yaitu pertama, menjamin bahwa pembeli dapat menguasai barang yang dijual dengan aman dan tanpa gangguan yang merugikan, dan kedua, menjamin bahwa tidak ada cacat tersembunyi pada barang tersebut yang dapat menjadi alasan bagi pembeli untuk melakukan pembatalan.¹⁰⁹ Dalam setiap pihak dalam perjanjian memiliki hak dan kewajiban yang setara, termasuk hak pembeli untuk memperoleh perlindungan atas objek yang telah dibelinya secara sah. Oleh karena itu, dalam hal pembeli telah bertindak dengan itikad baik dan menjalankan kewajibannya sesuai

¹⁰⁹ Yunirman Rijan and Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak Dan Surat Penting Lainnya* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hlm. 8.

hukum, sebagaimana terjadi dalam kasus Arifin Tjin, maka ia layak mendapatkan perlindungan hukum yang setara. Pembatalan perjanjian secara sepihak melalui *actio pauliana* tanpa mempertimbangkan kedudukan pembeli yang beritikad baik akan mengganggu keseimbangan kontraktual dan bertentangan dengan asas dasar dalam hukum perjanjian perdata.

Dalam konteks Hukum Kepailitan dan kasus Gugatan *Actio Pauliana* yang diajukan oleh PT. Bank UOB Indonesia, terdapat upaya hukum yang dapat diambil oleh pembeli beritikad baik, seperti Arifin Tjin, setelah akta jual beli dibatalkan. Salah satu upaya hukum yang relevan adalah melalui peninjauan kembali (PK), yang diatur dalam Pasal 67 dan Pasal 68 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

PK memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa dirugikan oleh putusan pengadilan untuk meminta agar putusan tersebut ditinjau kembali, baik karena adanya kekhilafan hakim, bukti baru, atau alasan lain yang diatur dalam undang-undang. Dalam kasus ini, setelah Pengadilan Niaga mengabulkan gugatan Kurator dan menolak permohonan intervensi dari PT. Bank UOB Indonesia, PT. Bank UOB Indonesia mengajukan kasasi yang berujung pada putusan Mahkamah Agung Nomor 560 K/Pdt.Sus-Pailit/2021, yang membatalkan keputusan Pengadilan Niaga dan menegaskan hak-hak kreditor. Arifin Tjin, sebagai pembeli beritikad baik, dapat mengajukan permohonan PK setelah putusan Mahkamah Agung dengan mengemukakan argumen bahwa ia telah memenuhi semua syarat hukum dalam transaksi jual beli dan bahwa pembatalan akta jual beli merugikan hak-haknya sebagai pembeli yang sah.

PK sebagai upaya hukum luar biasa bukan hanya memiliki dasar legal formal, tetapi juga mencerminkan prinsip keadilan korektif dalam sistem hukum perdata. Prinsip ini bertujuan untuk mengoreksi kesalahan yudisial yang berdampak pada kerugian pihak yang sebenarnya tidak bersalah. Dalam konteks ini, PK menjadi sarana konstitusional untuk memulihkan hak pembeli beritikad baik yang dirugikan oleh kesalahan dalam penerapan hukum atau kekeliruan dalam penilaian fakta oleh hakim.

Dalam permohonan PK, pembeli dapat menyampaikan alasan adanya kekhilafan hakim dalam menilai bukti-bukti yang ada, atau adanya bukti baru yang menunjukkan bahwa ia telah bertindak sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan tidak terlibat dalam tindakan penipuan. Setelah mengajukan permohonan PK, Mahkamah Agung akan meninjau kembali putusan sebelumnya, dan jika permohonan PK diterima, Mahkamah Agung dapat membatalkan putusan yang merugikan pembeli dan mengembalikan hak-haknya sebagai pembeli beritikad baik.

Selain peninjauan kembali (PK), pembeli juga dapat mengajukan gugatan lain-lain untuk melindungi hak-haknya. Dalam hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Gugatan lain-lain yang dapat diajukan oleh Arifin Tjin adalah gugatan untuk menyatakan obyek yang dinyatakan pailit dilakukan dengan memenuhi unsur-unsur dalam jual beli. Gugatan ini merupakan bentuk konkret dari penerapan asas perlindungan hukum terhadap subjek hukum yang memperoleh hak secara sah dan beritikad baik. Berdasarkan teori perjanjian, pembeli yang telah

memenuhi syarat objektif dan subjektif dari Pasal 1320 KUH Perdata, serta bertindak berdasarkan itikad baik, seharusnya mendapatkan pengakuan hukum yang penuh atas hak-haknya. Oleh karena itu, pengajuan gugatan ke pengadilan untuk menyatakan sahnya obyek jual beli yang dinyatakan pailit menjadi wujud perlawanan yuridis terhadap dampak negatif *actio pauliana* yang bersifat merugikan pihak ketiga.

Dalam gugatan ini, Arifin Tjin dapat meminta pengadilan untuk menegaskan bahwa obyek pailit dalam transaksi jual beli yang dilakukannya adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hak-haknya sebagai pembeli beritikad baik diakui, meskipun ada keputusan yang membatalkan akta jual beli tersebut.

Pembeli beritikad baik dapat mengemukakan argumen bahwa ia telah bertindak sesuai dengan prinsip kehati-hatian, melakukan pemeriksaan yang layak terhadap objek transaksi, dan tidak terlibat dalam tindakan penipuan. Ia juga dapat menunjukkan bahwa sertifikat yang menjadi objek sengketa telah diperoleh melalui proses yang sah dan tidak melanggar hak kreditor.

Dari sudut teori kontrak, hal ini sejalan dengan asas keseimbangan sebagaimana terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian yang sah mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maka, pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum atau keberadaan utang penjual, tidak dapat serta-merta dibebani akibat hukum yang tidak disebabkan olehnya. Pembatalan yang dilakukan tanpa mempertimbangkan posisi pembeli beritikad

baik akan mengganggu keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta menciptakan ketidakpastian hukum.

Maka dari itu hal ini menunjukkan bahwa gugatan lain-lain ini berfungsi sebagai langkah proaktif untuk melindungi kepentingan Arifin Tjin sebagai pembeli beritikad baik. Dengan mengajukan gugatan ini, ia berusaha untuk mendapatkan pengakuan hukum atas hak-haknya dan mencegah potensi kerugian lebih lanjut akibat keputusan yang merugikan.

Gugatan ini juga dapat berfungsi untuk menegaskan bahwa tindakan Bun Hui dalam melakukan transaksi jual beli tidak seharusnya merugikan pihak ketiga yang beritikad baik. Dengan demikian, pengadilan diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang adil dan seimbang, sesuai dengan prinsip keadilan dalam hukum kepailitan. Secara keseluruhan, melalui gugatan lain-lain.

Baik PK maupun gugatan lain-lain merupakan bentuk mekanisme korektif yang disediakan hukum untuk memulihkan kedudukan pihak ketiga yang sah. Keduanya bukan hanya berfungsi secara normatif sebagai hak hukum, tetapi juga sebagai wujud dari penerapan asas-asas mendasar dalam hukum perdata, seperti itikad baik, kepastian hukum, dan keadilan kontraktual. Dalam konteks kasus Arifin Tjin, penerapan kedua upaya hukum ini menjadi langkah penting untuk menjaga agar perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak dikalahkan oleh formalitas prosedural yang berujung pada ketidakadilan substantif.

Dengan demikian, melalui peninjauan kembali dan Gugatan Lain-lain, pembeli memiliki kesempatan untuk memperjuangkan hak-haknya setelah akta jual beli dibatalkan, memastikan bahwa hak-hak pembeli beritikad baik diakui dan dilindungi dalam konteks hukum kepailitan dan *actio pauliana*.

B. Perlindungan Hukum pembeli yang beritikad baik

Menurut Philipus M. Hadjon, sebagai negara hukum yang berlandaskan Pancasila, Indonesia memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada seluruh warga negaranya sesuai dengan nilai-nilai dasar Pancasila. Perlindungan hukum yang berakar pada Pancasila mengandung makna pengakuan terhadap harkat dan martabat manusia yang dilandasi oleh nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, musyawarah, dan keadilan sosial. Nilai-nilai ini membentuk dasar bagi pengakuan serta perlindungan hak asasi manusia dalam kerangka negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi terwujudnya kesejahteraan bersama. Dalam konteks negara hukum Pancasila, asas kerukunan yang berlandaskan kekeluargaan menjadi prinsip utama dalam mewujudkan perlindungan hukum yang berkeadilan.¹¹⁰

Perlindungan hukum secara umum dipahami sebagai bentuk pelayanan yang menjadi tanggung jawab aparat penegak hukum maupun aparat keamanan, yang bertujuan memberikan rasa aman secara fisik dan psikologis kepada korban dan saksi dari potensi ancaman, intimidasi, teror, maupun

¹¹⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya : PT Bina Ilmu, 1987, hlm. 84

tindakan kekerasan. Sementara itu, dalam konteks perikatan jual beli, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dan secara lebih luas terhadap setiap pihak yang menunjukkan itikad baik merupakan prinsip fundamental dalam sistem hukum Indonesia. Prinsip ini berakar pada nilai-nilai hukum adat yang menjunjung tinggi keadilan dan keseimbangan dalam hubungan hukum antarindividu.¹¹¹ Sebagai bagian dari sistem perlindungan hukum, keberadaan asas keseimbangan memiliki peran sentral dalam menjamin keadilan substantif bagi para pihak dalam perikatan, khususnya dalam konteks hubungan jual beli. Oleh karena itu, setelah memahami pentingnya perlindungan hukum secara umum, perlu dikaji lebih lanjut bagaimana asas keseimbangan berfungsi sebagai prinsip dasar yang menyeimbangkan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian.

Asas keseimbangan dalam perjanjian sangat penting untuk menciptakan keadilan dalam transaksi antara penjual dan pembeli, di mana setiap pihak diharapkan untuk saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing. Dalam konteks ini, perlindungan yang setara bagi pembeli yang beritikad baik menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berfokus pada perlindungan kepentingan penjual, tetapi juga memberikan perhatian yang sama kepada pembeli yang telah bertindak jujur dan transparan dalam melakukan transaksi, sehingga menciptakan lingkungan yang adil dan saling menguntungkan bagi

¹¹¹ Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga

semua pihak yang terlibat.¹¹² Dengan demikian, penerapan asas ini tidak hanya memperkuat kepercayaan antara penjual dan pembeli, tetapi juga berkontribusi pada stabilitas dan integritas pasar secara keseluruhan.

Keseimbangan dalam hukum perjanjian dipahami sebagai suatu asas yang bertujuan mewujudkan kondisi hubungan hukum yang setara, di mana proses pengalihan kekayaan antar pihak dilakukan secara sah dan berkeadilan. Asas ini merupakan kelanjutan dari prinsip persamaan kedudukan para pihak, yang menuntut adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian, asas keseimbangan tidak hanya menekankan pada kesetaraan formal, tetapi juga pada proporsionalitas substansial dalam hubungan kontraktual.¹¹³ Asas keseimbangan berfungsi tidak hanya sebagai prinsip dasar, tetapi juga sebagai landasan operasional dalam pelaksanaan hukum perjanjian, baik dalam sistem hukum perjanjian Indonesia maupun dalam sistem hukum Belanda yang mencerminkan karakter hukum modern. Dalam konteks hukum perjanjian Belanda, asas ini terefleksi melalui keharusan untuk mempertimbangkan nilai-nilai kesusilaan, itikad baik, serta prinsip kepatutan dan kepatutan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak yang timbul dari suatu perjanjian.¹¹⁴

Menurut ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), elemen utama yang membedakan antara penguasaan (bezit) yang dilakukan dengan itikad baik dan yang dilakukan dengan itikad buruk terletak

¹¹² Yunirman Rijan and Ira Koesoemawati, *Op.Cit.*, hlm. 8

¹¹³ Anita Kamilah, *Op.Cit.*, hlm. 103.

¹¹⁴ *Ibid*, hlm. 104

pada pengetahuan pemegang atas keabsahan hak milik yang diperolehnya. Pasal 531 KUH Perdata menegaskan bahwa seseorang dianggap menguasai suatu benda dengan itikad baik apabila ia memperoleh hak milik atas benda tersebut tanpa mengetahui adanya cacat atau permasalahan hukum dalam perolehannya. Sebaliknya, Pasal 532 menyatakan bahwa penguasaan dilakukan dengan itikad buruk apabila pemegangnya menyadari bahwa benda tersebut bukan miliknya. Bahkan, apabila pemegang benda tersebut digugat ke pengadilan dan kalah, maka ia dianggap telah beritikad buruk sejak saat gugatan diajukan.

Namun demikian, setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengaturan mengenai objek tanah tidak lagi mengacu pada KUH Perdata. Meski demikian, UUPA sendiri tidak secara eksplisit mendefinisikan makna itikad baik dalam konteks perolehan atau penguasaan hak atas tanah. Ketentuan mengenai itikad baik dalam hukum pertanahan muncul dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya dalam Pasal 24 dan Pasal 32. Pasal 24 ayat (2) huruf a menyebutkan bahwa penguasaan tanah dengan itikad baik harus dilakukan secara terbuka oleh pihak yang bersangkutan dan diperkuat oleh kesaksian pihak yang dapat dipercaya. Sementara itu, Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa apabila sertifikat telah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh dan menguasai tanah tersebut dengan itikad baik, maka klaim dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi diajukan apabila

dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak ada keberatan tertulis atau gugatan ke pengadilan yang diajukan.

Dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata. Namun demikian, kewajiban tersebut terbatas pada aspek yang berkaitan langsung dengan pelaksanaan isi perjanjian, dan tidak mencakup keharusan bagi pembeli untuk melakukan verifikasi terhadap fakta-fakta material sebelum atau saat transaksi jual beli tanah dilangsungkan. Justru, kewajiban untuk memberikan informasi yang jujur mengenai objek jual beli dibebankan kepada pihak penjual, sebagaimana diatur dalam Pasal 1473 KUH Perdata. Ketentuan ini menegaskan bahwa penjual bertanggung jawab untuk menginformasikan kepada pembeli mengenai kondisi barang yang diperjualbelikan.

Lebih lanjut, dalam praktiknya, keabsahan suatu transaksi jual beli tanah dianggap telah dijamin melalui keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta proses pendaftaran tanah yang telah ditentukan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 39 dan Pasal 45, menetapkan bahwa PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab untuk memastikan beberapa hal penting terpenuhi. Di antaranya adalah: (1) pencocokan sertifikat asli dengan daftar di Kantor Pertanahan untuk tanah yang telah terdaftar; (2) pengajuan dokumen pembuktian tertentu untuk tanah yang belum terdaftar; (3) pemeriksaan atas kecakapan hukum para pihak yang terlibat; (4) verifikasi atas izin-izin yang dibutuhkan; (5) jaminan bahwa objek

tanah tidak sedang dalam sengketa; dan (6) tidak adanya pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa kewajiban untuk memastikan keabsahan transaksi jual beli secara hukum lebih banyak dibebankan kepada PPAT dan instansi pertanahan, bukan kepada pembeli secara langsung.

Meskipun peraturan perundang-undangan cenderung menitikberatkan tanggung jawab kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kepala Kantor Pertanahan (KKP) dalam memastikan keabsahan transaksi jual beli, praktik peradilan menunjukkan kecenderungan berbeda. Dalam beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), tampak bahwa pembeli turut dibebani asas kehati-hatian dan kecermatan dalam proses jual beli tanah.

Putusan-putusan tersebut menegaskan bahwa pembeli tidak dapat serta-merta memperoleh perlindungan hukum sebagai pihak yang beritikad baik apabila ia pasif atau abai dalam menelusuri legalitas objek transaksi. Dalam pandangan hakim, pembeli dituntut untuk bersikap proaktif, yakni dengan memverifikasi status hak atas tanah serta identitas para penjual sebelum dan saat transaksi berlangsung. Jika pembeli gagal menjalankan sikap kehati-hatian tersebut, maka ia dapat kehilangan status sebagai pembeli beritikad baik dan akibatnya tidak memperoleh perlindungan hukum sebagaimana mestinya.¹¹⁵

Dalam praktik yurisprudensi, Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) telah mengembangkan pendekatan yang lebih substansial dalam

¹¹⁵ Putusan MARI No.1816 K/Pdt/1989 dan No.340 K/Pdt/1986

menilai keberadaan itikad baik dari pihak pembeli. Penilaian tersebut dilakukan dengan menguji sejauh mana pembeli telah melaksanakan kewajiban untuk melakukan verifikasi terhadap informasi yang berkaitan dengan objek jual beli. Apabila terdapat ketidaksesuaian atau kejanggalan dalam informasi perjanjian, namun pembeli tetap melanjutkan transaksi tanpa penyelidikan lebih lanjut, maka status sebagai pembeli beritikad baik tidak dapat diberikan.

Hal ini sejalan dengan rumusan kriteria dalam Rapat Pleno Kamar Perdata sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014, yang menyatakan bahwa pembeli dikualifikasikan sebagai beritikad baik apabila memenuhi dua syarat kumulatif, yakni (1) melakukan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan (2) menjalankan prinsip kehati-hatian dengan meneliti aspek-aspek terkait objek perjanjian. Kedua kriteria tersebut bersifat objektif dan telah menjadi rujukan bagi pengadilan tingkat pertama dan banding dalam memutus perkara yang berkaitan dengan sengketa hak atas tanah.

Suatu hubungan hukum berupa perikatan jual beli yang dilakukan dengan itikad baik dan berlandaskan norma-norma hukum tetap dapat dianggap sah meskipun pelaksanaannya tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan normatif yang berlaku, baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun dari hukum adat. Pendekatan ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 242 K/Sip/1958, yang menegaskan bahwa esensi dari suatu perikatan terletak pada adanya kehendak tulus para pihak serta terpenuhinya unsur keadilan substantif, bukan semata-mata pada kepatuhan

formal terhadap prosedur yang ditentukan.¹¹⁶ Pembeli merupakan subjek hukum yang memiliki kapasitas untuk memperoleh hak atas tanah sebagai objek transaksi. Dalam konteks kebahasaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan pembeli sebagai individu yang melakukan tindakan pembelian terhadap suatu barang atau jasa yang ditawarkan oleh penjual. Dengan demikian, pembeli dalam hubungan hukum jual beli tanah memiliki kedudukan sebagai pihak yang secara sah dapat memperoleh hak kepemilikan atas objek yang diperjanjikan.

Penerapan *actio pauliana* sebagai mekanisme hukum untuk melindungi pembeli yang beritikad baik menegaskan bahwa undang-undang secara tegas mengakui hak-hak pembeli dalam situasi di mana kreditor berusaha membatalkan akta jual beli, sehingga memberikan jaminan bahwa transaksi yang dilakukan dengan itikad baik tidak akan terganggu oleh tindakan sepihak yang merugikan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum berfungsi sebagai pelindung bagi pihak yang tidak bersalah, yang telah melakukan transaksi dengan niat baik dan kejujuran, serta memastikan bahwa mereka tidak seharusnya dirugikan oleh tindakan kreditor yang mungkin tidak adil atau merugikan, sehingga menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam setiap transaksi yang berlangsung. Dengan demikian, penerapan *actio pauliana* tidak hanya melindungi kepentingan individu, tetapi juga memperkuat integritas sistem hukum secara keseluruhan.

¹¹⁶ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.242 K/Sip/1958

Kedudukan pembeli sebagai subjek yang dilindungi dalam transaksi jual beli dapat ditinjau dari dua sisi yang saling melengkapi, yaitu perlindungan terhadap pembeli yang muncul dari hubungan perseorangan (persoonlijk) antara penjual dan pembeli, di mana interaksi dan kepercayaan yang terjalin antara kedua belah pihak menjadi dasar penting dalam menjaga keadilan, serta perlindungan pembeli dalam hubungannya dengan benda yang dibeli, yang mana ia memperoleh benda tersebut dengan alas hak yang sempurna, sehingga memberikan kepastian hukum bahwa hak milik atas benda tersebut tidak akan terganggu oleh klaim pihak ketiga. Dengan demikian, kedua aspek perlindungan ini berkontribusi pada terciptanya lingkungan transaksi yang aman dan adil, di mana pembeli dapat merasa terlindungi dan berhak atas benda yang telah diperolehnya secara sah.

Dalam konteks hukum kepailitan, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, seperti Arifin Tjin, sangat penting, terutama ketika akta jual beli yang dimilikinya dibatalkan akibat penjual mengalami pailit dan objek jual beli dimasukkan ke dalam harta pailit, yang dapat menimbulkan kerugian signifikan bagi pembeli yang telah melakukan transaksi dengan itikad baik.

Sesuai dengan Pasal 1491 KUH Perdata, penjual memiliki kewajiban untuk menjamin bahwa pembeli dapat menguasai barang yang dibeli dengan aman tanpa gangguan serta menjamin tidak adanya cacat tersembunyi yang merugikan pembeli, sehingga jika kewajiban ini tidak terpenuhi, seperti dalam kasus Putusan 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021, di mana sertifikat hak milik yang dijamin ke PT. Bank UOB Indonesia kemudian menjadi bagian dari

harta pailit, maka pembeli beritikad baik berhak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi sebagai bentuk perlindungan terhadap hak-haknya yang telah dilanggar. Hal ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli dalam setiap transaksi, agar mereka tidak menjadi korban dari situasi yang di luar kendali mereka.

Permohonan ganti rugi ini menjadi wujud perlindungan hukum aktual bagi pembeli yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli yang sah secara prosedural dan telah melalui peralihan hak sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga memberikan jaminan bahwa hak-hak mereka tetap diperhatikan dalam situasi yang sulit. Ganti rugi tersebut bertujuan untuk mengkompensasi kerugian materiil dan imateriil yang dialami pembeli, termasuk kehilangan hak penguasaan atas objek yang sudah dibayar secara sah, yang seharusnya menjadi milik mereka tanpa adanya gangguan.

Secara teoritis, pengajuan ganti rugi dapat didasarkan pada asas *restitutio in integrum*, yakni pemulihan kembali pada keadaan semula. Hal ini relevan mengingat pembeli seperti Arifin Tjin telah melaksanakan seluruh kewajiban perdata dalam jual beli, termasuk membayar lunas, memeriksa objek, serta mencatatkan haknya di hadapan PPAT. Maka, apabila akta tersebut dibatalkan demi kepailitan, sudah sewajarnya hukum memberikan *kompensasi yuridis* untuk menjaga prinsip *fairness*.

Dengan demikian Putusan 560 K/PDT.SUS-PAILIT/2021 menegaskan bahwa meskipun objek jual beli dapat menjadi bagian dari harta pailit, pembeli yang memenuhi syarat itikad baik dan melakukan transaksi sesuai prosedur

berhak mendapatkan perlindungan hukum atas kerugian yang ditimbulkan, termasuk melalui ganti rugi yang adil dan proporsional, sehingga menciptakan keadilan bagi pihak yang tidak bersalah. Dengan demikian, sistem hukum menempatkan perlindungan pembeli beritikad baik sebagai salah satu prinsip utama untuk menjaga keseimbangan dan keadilan dalam hubungan jual beli, terutama di tengah kompleksitas kepailitan, di mana kepastian hukum dan perlindungan hak individu menjadi sangat krusial.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian hasil pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa Upaya Hukum pembeli beritikad baik Arifin Tjin telah memenuhi syarat hukum dalam transaksi jual beli. Dalam konteks kepailitan, undang-undang memberikan hak kepada pembeli beritikad baik untuk mengajukan peninjauan kembali (PK) dan gugatan lain-lain guna melindungi kepentingan mereka. Hal ini memastikan bahwa hak-hak pembeli dapat diperjuangkan dan keadilan serta kepastian hukum tetap terjaga dalam transaksi yang sah.
2. Bahwa Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah dalam konteks kepailitan, mekanisme seperti ganti rugi dan asas restitutio in integrum menjamin perlindungan kepentingan individu dan stabilitas pasar properti. Permohonan ganti rugi menjadi wujud perlindungan hukum aktual bagi pembeli yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli yang sah, mengganti kerugian materiil dan imateriil termasuk kehilangan hak penguasaan atas objek yang telah dibayar secara sah. Perlindungan ini tidak hanya mengkompensasi kerugian, tetapi juga memperkuat integritas dan kepastian hukum yang penting bagi pembangunan ekonomi nasional.

B. Saran

1. melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap objek barang dan kepemilikan sebelum transaksi, serta memastikan penjual adalah pemilik sah tanpa cacat tersembunyi. Penting untuk mengikuti prosedur hukum dan menyimpan semua dokumen transaksi sebagai bukti
2. Melakukan transaksi dengan transparansi dan mengikuti prosedur hukum. Pembeli harus aktif meneliti fakta terkait objek transaksi dan segera mengajukan tuntutan ganti rugi jika akta jual beli dibatalkan akibat kepailitan penjual.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No.24 Tahun 1997)*, Cetakan ketigabelas, Bandung: Mandar Maju
- Abdulkadir Muhammad, 1998 *Hukum Dagang Tentang Surat-Surat Berharga*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perjanjian*. Bandung. PT Alumni
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. Edisi 1, Cetakan keempat
- Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia
- Andrew D Mitchell, Goof Faith and International Economic Law (United Kingdom: Oxford University Press, 2015
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Bagus Irawan, 2007, *Aspek-Aspek Hukum Kepailitan: Perusahaan dan Asuransi*, (Bandung: PT. Alumni,
- Bernard Nainggolan, 2015, *Transparansi dalam Pemberesan Boendel Pailit*, (Bandung, Alumni,
- Boedi Harsono, 2015 *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti
- Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor: Ghalia Indonesia

- Djestylna Kobu Kobu, 2017, “*Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan*”, *Lex Crimen*, Vol. VI, No.2- Mar-Apr 2017
- Doni Budiono & Rekan, 2020, *Jenis-Jenis Peralihan Hak* <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada
- Hazhiratul Qudsiah, 2017, *Transaksi Tanah Menurut Hukum Adat*, [https://www.academia.eu/24528072/TransaksiTanah Menurut Hukum Adat](https://www.academia.eu/24528072/TransaksiTanahMenurutHukumAdat)
- Heniy Astiyanto dan Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Buku Strategi Dan Konsultasi Hukum*, Jakarta: Media Pressindo
- Iman Sudiyat, 2007, *Hukum Adat (Sketsa Asas)*, Yogyakarta: Liberty
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola
- Istijab, 2019, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*. Surabaya: Qiara Media
- Ivida Dewi Amrih Suci Dan Herowati Poesoko, 2016, *Hukum Kepailitan, Kedudukan Kreditor Separatis Atas Benda Jaminan Debitor Pailit*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta
- Jerry Hoff, 2000, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*, Jakarta: PT. Tata Nusa

- John Downes & Jordan Elliot Goodman, terjemahan Sudanto budidarmo, 1994, *Kamus Istilah Keuangan dan Investasi*, Jakarta: Gramedia
- Kartini Muljadi, 2001, “*Pengertian dan Prinsip-Prinsip Umum Hukum Kepailitan*” dalam Rudhy A. Lontoh et.al (ed.), Bandung: Alumni
- M. Hadi Subhan, 2015, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Pengadilan*, Cet. Ke 5, Jakarta: Kencana Prenadamedia
- Man S. Sastrawidjaja, 2006, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni
- Maria S.W Sumadjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas
- Moch. Isnaeni, 2015, *Perjanjian Jual Beli*, Surabaya: Revka Petra Media, Cetakan kesatu
- Muhammad Rustan . 2014. *The essence of Social Function of Property right of the Land in Perspective Justice and Utility, Journal of Research in Humanities and Social Science Vol.2*
- Mukti Arto, 2018, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, (Depok: Prenadamedia Group
- Mulyadi, 2011, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro

- Mutiara Hikmah, 2007, *Aspek Hukum Perdata Internasional dalam Perkara Kepailitan*, (Bandung: PT. Refika Aditama
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*,
Surabaya : PT Bina Ilmu
- Rachmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Ridwan Khairandy. 2004. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*,
Jakarta: PPS FH UI
- Ridwan Khairandy. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press
- R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung
- Retnowulan Sutantio, 1996, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi dan Perbankan*, Jakarta: Seri Vana Yustisia
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*.
Jakarta. Sinar Grafika
- Salim HS, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Jakarta: Sinar Grafika
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Santoso, 2019, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media

- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Cet. 7, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Soerjono Soekanto, 2012, Hukum Adat Indonesia, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Cetakan keduabelas
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Sudikno Mertokusumo, 1988, Hukum dan Politik Agraria. Karunika-Universitas Terbuka. Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2015, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*, Jakarta: PrenadaMedia Group
- Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 2009
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Edisi 1, Cetakan kesatu
- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan sifat Akta)* Cetakan kesatu, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Wirjono Prodjodikoro, 1992, Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung: Sumur

Whimbo Pitoyo, 2012, *Strategi Jitu Memenangkan Perkara Perdata dalam Praktik Peradilan*. Jakarta: Visimedia

Yunirman Rijan dan Isa Koesoemawati. 2009. *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian atau Kontrak*. Depok: Raih Asa Sukses

2. Jurnal

Adrian Febrianto, Tata Cara Hibah Tanah dan Syarat yang Perlu Diketahui <https://blog.justika.com/pertanahan-dan-properti/tata-cara-hibah-tanah-dan-syarat-yang-perlu-diketahui/>

Alfan Ali Pagar Alam et al, 2020, ‘Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah’, *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*, VI

Anastasia Sihombing, 2015, Peralihan Hak Atas Tanah. (<http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>).

Anita Kamilah, 2020, Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Pemanfaatan Aset Negara Melalui Model Build Operate And Transfer/Bot, *Jurnal Hukum Pembangunan*, Vol. 50, No. 3.

Max Radin, “The Nature of Bankruptcy”, *University of Pennsylvania Law and Review*, Vol. 89 No. 1, 1940,

Nur Hayati, 2016, Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),^{||} *Lex Jurnalica* 13, No. 3

Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang (Studi tentang perlindungan hukum terhadap barang bawaan penumpang di P.O Rosalia Indah), etd.eprints.ums.ac.id.

Rilly Juang Rumawung, 2019, *Pengaturan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Proses Kepemilikan Tanah Di Indonesia*, Jurnal Lex Privatum Vol.VII/No.2/Feb/2019

Readytya Aji, “Akibat Hukum Putusan Pernyataan Pailit Pengadilan Niaga Nomor 03/Pdt/Sus.Pailit/2015/PN.NIAGA.SMG Terhadap Harta Kekayaan Debitur Serta Perbuatan Hukum Debitur,” Jurnal Privat Law VII, no. 1 (2019): 111.

Ronald Saija, “Penyalagunaan Keadaan Dalam Prosedur Permohonan Pailit Di Pengadilan Niaga”, *Jurnal SASI*, No. 1 Vol. 24, (Juni 2018)

Rusmiyati dan Antari Innaka, 2012, *Kedudukan Asas Itikad Baik Dalam Pengertian Objektif (Kepentingan) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Akta Kuasa Menjual Tanah (Sudi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Register Perkara Nomor 01/PDT.G/2010/PN.SLMN*. Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada, Volume V, April 2012

Suci Ananda Badu, 2017, *Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Di Indonesia*, Jurnal Lex Administartum Vol. V No.6

3. Peraturan Perundang-undangan

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 24 Tahun
2016

Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak
Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan
dengan Tanah

PMNA/ Ka BPN No. 3 Tahun 1997

Putusan No. 3/Pdt.Sus-Lain-lain/2020/PN Niaga Mdn

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang
Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung
Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan

Undang-Undang no. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan
Kewajiban Pembayaran Utang, Lihat Penjelasan Umum

4. Dokumen elektronik

Badan Pembina Hukum Nasional, “Naskah Akademis RUU tentang Hukum
Acara Perdata”, www.bphn.go.id, 30 April 2025