

**STATUS HAK ATAS YANG DIIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) SEBELUM *DEVELOPER* PAILIT (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017)**

Irdayanti Amir

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dimana salah satu pihak dinyatakan pailit oleh Pengadilan, khususnya *developer* sebagai penjual. Mengacu pada PP No. 24 tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017, majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan peralihan hak atas tanah telah terjadi dengan dibuatnya PPJB di hadapan Notaris, sehingga dengan kepailitan *developer*, hak atas tanah tersebut tidak dapat dimasukkan ke dalam harta pailit. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai status hak atas tanah yang diikat dengan PPJB sebelum *developer* pailit; dan, implikasi hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan kasus (*case study*). Hasil analisa adalah bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli didasarkan pada hukum adat yaitu asas terang dan tunai. Artinya, PPJB hak atas tanah dengan harga yang telah dibayar dan dikuasi dengan itikad baik oleh pembeli, bukan merupakan harta pailit atas kepailitan *developer*. Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 tidak dapat serta merta dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, sehingga pembeli perlu melakukan upaya untuk meningkatkan status PPJB menjadi Akta Jual Beli dengan bantuan PPAT dan kurator agar dapat dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan guna mendapat jaminan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dari Pemerintah.

Kata kunci: PPJB, kepailitan, notaris

1. PENDAHULUAN

Pada dasarnya PPJB dengan objek hak atas tanah merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu dalam proses peralihan hak atas tanah sampai Akta Jual Beli (AJB) dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dapat dikatakan PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang fungsinya untuk mempersiapkan perjanjian utama atau pokok yang

nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah AJB.¹ Sehingga banyak anggapan yang menyatakan bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah baru dianggap selesai ketika AJB telah dibuat. Dalam hal melakukan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan agar diperoleh kepastian hukum yang lebih kuat, pendaftaran tersebut juga hanya dapat dilakukan dengan AJB, bukan PPJB. Oleh karena itu, apabila PPJB dikaitkan dengan kepailitan salah satu pihak yaitu penjual atau pembeli, mengacu pada UU No. 37 tahun 2004, Pasal 36 ayat (1) bahwa saat putusan pailit diucapkan terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dilaksanakan, pihak yang melakukan perjanjian dengan debitur pailit dapat meminta kepada kurator untuk diberikan kepastian mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dengan jangka waktu yang disepakati oleh mereka, kurator dan pihak tersebut.² Namun, apabila dalam perjanjian tersebut yang dijanjikan adalah suatu penyerahan benda yang diperdagangkan dengan suatu jangka waktu, misalnya seperti tanah, kemudian pihak yang harus menyerahkan benda tersebut dinyatakan pailit sebelum penyerahan bendanya dilakukan, maka perjanjian tersebut menjadi hapus. Jika terdapat pihak yang dirugikan karena penghapusan perjanjian, maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.³

Hal di atas menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang diikat PPJB pada saat pernyataan pailit ditetapkan menjadi hapus, sehingga objek PPJB tersebut akan dimasukkan ke dalam harta pailit. Bagi pihak yang dirugikan dalam PPJB, dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapat ganti rugi dari kurator.

Berbeda dengan penjelasan sebelumnya, dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017, majelis hakim berpendapat bahwa PPJB telah mengakibatkan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, sehingga terhadap kepailitan penjual, objek PPJB tersebut tidak dapat dimasukkan ke dalam harta pailit.⁴ Kasus

¹ Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 118.

² Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37, LN No. 131 Tahun 2004, Ps. 36 ayat (1).

³ *Ibid.*, Ps. 37 ayat (1).

ini berawal ketika PT. LRJS yang merupakan perusahaan pengembang (*developer*) dari Perumahan CHR di Kota Surabaya dinyatakan pailit melalui putusan Pengadilan Niaga Nomor 11/G/Lain-lain/2015/PN. Kemudian dalam putusan yang sama ditunjuklah seorang hakim pengawas dan tiga orang kurator yang akan membereskan dan mengurus harta kekayaan PT. LRJS (dalam pailit). Setelah putusan tersebut dibacakan, kurator selanjutnya melakukan inventarisasi terhadap seluruh kekayaan PT. LRJS (debitur pailit) untuk dimasukan ke dalam harta pailit termasuk tanah kavling dan bangunan yang merupakan objek dari PPJB antara debitur pailit dan para pembelinya. Kurator beranggapan bahwa PPJB belumlah mengakibatkan peralihan hak atas tanah terjadi, sehingga objek dari PPJB tersebut masih merupakan milik PT. LRJS dan dengan kepailitannya maka objek tersebut harus dimasukkan ke dalam harta pailit.

Pembeli yang terdiri dari 26 (dua puluh enam) orang tersebut kemudian mengajukan gugatan keberatan atas tindakan kurator yang memasukkan objek PPJB berupa tanah kavling dan bangunan ke dalam harta pailit kepada Pengadilan Niaga Surabaya. Dalam gugatannya para pembeli meminta kepada pengadilan untuk mengeluarkan objek PPJB tersebut dari harta pailit. Akhirnya melalui putusan Nomor 15/G/Lain-lain/2016/PN majelis hakim pada Pengadilan Niaga Surabaya mengabulkan permohonan pembeli. Pihak kurator kemudian menempuh upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Niaga Surabaya, namun putusan Mahkamah Agung jauh dari harapan pihak kurator. berdasarkan putusan Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017 Mahkamah Agung dalam menolak permohonan kurator beranggapan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari debitur pailit kepada pembeli walaupun peralihannya masih dalam bentuk PPJB sehingga tanah kavling dan bangunan tersebut tidak dapat dimasukkan ke dalam harta pailit.

Berdasarkan uraian di atas, mengenai PPJB dengan objek hak atas tanah harus dikaji lebih jauh lagi, terlebih jika dikaitkan dengan pailitnya salah satu pihak dari PPJB tersebut. Oleh karena itu dilakukan penelitian mengenai bagaimana status hak atas tanah yang diikat PPJB sebelum *developer* pailit dan bagaimana implikasi hukum putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017. Metode penenelitian yang digunakan adalah yuridis

⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, No. 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017, hlm. 35.

normatif dengan tipe penelitian *problem identification*, yaitu penelitian yang menjelaskan masalah hukum yang ditemukan dan merekomendasikan penyelesaiannya. Teknik untuk mengumpulkan dan mengkaji bahan hukum dalam penelitian ini, menggunakan studi dokumenter. Selain itu, juga melakukan wawancara dengan narasumber yang berkecimpung di dunia hukum, diantaranya Hakim Pengadilan Negeri Makassar Kelas I A Khusus, Burhanuddin S.H., M.H., Notaris dan PPAT, Ridwan Nawing, S.H. dan Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Makassar, Wan Livia Delicia, S.H.

2. PEMBAHASAN

2.1. Status Hak Atas Tanah Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit

2.1.1. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kerangka Jual Beli

Sebelum UU No. 5 tahun 1960 berlaku di Indonesia, mengenai jual beli tanah diatur dalam *Overschrijvingsordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27 sebagai Hukum Agraria Kolonial.⁵ Menurut ketentuan tersebut terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan dalam jual beli tanah, yaitu:⁶

1. Jual beli tanah diawali dengan dibuatnya perjanjian jual beli dengan akta yang dibuat oleh Notaris atau dapat juga di bawah tangan. Akta demikian, harus dibuat dengan mengacu pada pengaturan mengenai hukum perjanjian sebagai bagian dari hukum perikatan dalam Buku III KUH Perdata. Namun adanya perjanjian tersebut, belum mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah.
2. Dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), dengan membuat akta balik nama yang dibuat oleh dan atau di hadapan pegawai balik nama pada Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrivingsambtenaar*. Dibuatnya akta balik nama tersebut, membuktikan bahwa telah dilakukan penyerahan secara yuridis. Pada saat itulah peralihan hak atas tanah terjadi dari penjual kepada pembeli.

⁵ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), hlm. 81.

⁶ *Ibid.*, hlm. 82.

Setelah UU No. 5 tahun 1960 berlaku, ketentuan-ketentuan yang sebelumnya mengatur hubungan hukum yang objeknya adalah tanah dengan sendirinya dinyatakan tidak berlaku. Permasalahan yang muncul kemudian, dalam UU No. 5 tahun 1960 tidak mengatur dengan tegas tentang kapan peralihan hak atas tanah terjadi. Meskipun dalam KUH Perdata terdapat ketentuan mengenai peralihan suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak seperti tanah melalui jual beli. Namun, amanat yang telah digariskan oleh UU No. 5 tahun 1960 untuk menghindari dualisme hukum telah menutup pemberlakuan KUH Perdata yang mengatur mengenai hukum pertanahan.⁷

Apabila ditelisik lebih dalam lagi, pada dasarnya peralihan hak atas tanah dapat merujuk pada hukum adat sebagai ketentuan yang berlaku dalam UU No. 5 tahun 1960. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 5 UU No. 5 tahun 1960, yang mengatur bahwa

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”⁸

Hukum adat mengatur bahwa peralihan hak atas tanah bersifat terang dan tunai. Soerjono Soekanto juga dalam bukunya berpendapat bahwa jual beli tanah pada hukum adat merupakan perbuatan hukum memindahkan atau mengalihkan suatu hak atas tanah yang dilakukan dengan cara terang dan tunai. Terang, berarti pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan dan disaksikan oleh kepala adat, dimana ia berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak atas tanah, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai, berarti perbuatan pemindahan hak oleh penjual dan pembayaran harga oleh pembeli dilakukan secara bersamaan.⁹ Kesepakatan

⁷ Pemberlakuan KUH Perdata hanya terhadap perkara-perkara yang tidak ada aturannya di dalam UUPA atau hukum adat. Dalam kondisi ini, para pihak diperkenankan untuk memberlakukan KUH Perdata (lihat Pasal Peralihan Umum dalam UUPA). Dikutip dalam *Ibid.*, hlm. 70.

⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, Ps. 5.

⁹ Soerjono Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*. Dikutip dalam *Ibid.*, hlm. 71.

pemindahan atas tanah jenis ini disebut sebagai perbuatan hukum bersifat dua pihak (*tweezijdige rechtshandeling*) yang dilakukan untuk melakukan mengoper, menyerahkan, dan membayar harga.¹⁰ Di samping itu, amanat UU No. 5 tahun 1960 mewajibkan supaya dilakukan pendaftaran mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah agar diterbitkan suatu bukti sertifikat mengenai peralihan tersebut yang dapat menjadi alat bukti yang absolut. Perlunya dilakukan pendaftaran ini memberikan jaminan dan kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah dan di kemudian hari dapat menghindari timbulnya permasalahan hukum yang menyangkut tanah tersebut. Sertifikat menjadi bukti yang kuat bagi pemegangnya atas kepemilikan suatu bidang tanah. Selain itu, memberikan kepastian bagi calon pembeli tanah dengan adanya sertifikat tanah yang dipegang oleh pemilik tanah.¹¹

Pendaftaran hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.¹² Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PP No. 37 tahun 1998), PPAT memiliki tugas utama

“Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”¹³

PPAT sebelum membuat akta sebagaimana dimaksud pasal di atas wajib melakukan penilaian tentang keabsahan peralihan maupun pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan dengan mencocokkan data yang terdapat pada Kantor Pertanahan .

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah dalam kerangka jual beli telah terjadi ketika memenuhi sifat terang dan tunai. Namun, sesuai amanat UU No. 5 tahun 1960 untuk memberikan kepastian hukum dan pembuktian yang lebih kuat tentang adanya perbuatan

¹⁰ *Ibid.* hlm. 86.

¹¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, Penjelasan Umum.

¹² *Ibid.*, Ps. 37 ayat (1).

¹³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37, LN No. 52 Tahun 1998, Ps. 2.

peralihan atau pemindahan hak atas tanah, para pihak yang bersangkutan tetap harus melakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan mengenai perbuatan hukum tersebut yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

2.1.2. PPJB Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

PPJB menurut Herlien Budiono dikategorikan sebagai perjanjian obligatoir, dimana pengertian PPJB menurutnya adalah suatu perjanjian pendahuluan oleh para pihak yang mengikatkan diri untuk membuat perjanjian utamanya (AJB).¹⁴ PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dibuat untuk menyiapkan, mempertegas, memperkuat, mengubah atau menyelesaikan hubungan hukum. Biasanya PPJB berisi mengenai harga, jangka waktu pelunasan serta hak-hak dan kewajiban-kewajiban lain yang disepakati oleh para pihak agar nantinya dapat dibuat atau dilakukan AJB di hadapan PPAT. Selain itu, hal penting yang termuat dalam PPJB adalah berupa objeknya, jaminan dari penjual untuk tidak mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain dan jaminan bahwa hak atas tanah tidak dalam sengketa di pengadilan serta pelaksanaan PPJB tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal yang menjadi penjual adalah perusahaan pengembang atau *developer* maka sebelum melakukan atau mengadakan PPJB sebagai bagian dari jual beli harus memenuhi segala izin-izin yang ditentukan oleh peraturan terkait, seperti izin mendirikan bangunan dan sebagainya.

Pada dasarnya PPJB dapat dibuat di bawah tangan dan di hadapan Notaris (akta autentik), namun PPJB yang dimaksud dalam tulisan ini ialah PPJB hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris.¹⁵ Permasalahan yang muncul kemudian, dapatkah PPJB diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 yang intinya menyatakan bahwa akta peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan apabila akta demikian dibuat oleh dan atau di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk itu berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang

¹⁴ Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 118.

¹⁵ Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perpektif Hukum Pertanahan", *Arena Hukum Volume 9, Nomor 2*, (Agustus 2016), hlm. 208-209.

berlaku.¹⁶ Walau demikian, ketentuan tersebut tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, tetapi mengatur mengenai salah satu prosedur pendaftaran peralihan haknya. Artinya, mengenai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum tersebut tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

UU No. 5 tahun 1960 sebagai hukum tanah nasional yang berdasar pada sistem hukum adat dalam kerangka jual beli, dalam hal ini adalah jual beli yang bersifat tunai dan terang. Mengacu pada Pasal 5 UU No. 5 tahun 1960 bahwa hukum tanah nasional memberlakukan hukum adat apabila memenuhi empat syarat, yaitu:¹⁷

1. Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara;
2. Dilakukan untuk menjaga persatuan dan kesatuan bangsa;
3. Tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UU ini dan peraturan perundang-undangan lainnya; dan
4. Mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Kemudian dapat tidaknya PPJB diterima dalam hukum pertanahan, perlu diketahui bahwa adanya peraturan mengenai jabatan Notaris yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *juncto* UU No. 2 tahun 2014 adalah untuk menjamin ketertiban, kepastian, dan perlindungan hukum yang berdasar pada alat bukti tertulis yang memiliki keautentikan mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris.¹⁸ Pasal 15 ayat (2) dalam UU tersebut mengatur bahwa Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.¹⁹ Keberadaan pasal tersebut seharusnya dipandang sebagai norma hukum yang menjadikan PPJB sebagai dasar terjadinya peralihan hak atas tanah. PPJB hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dengan harga yang telah dibayar

¹⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 37 ayat (1).

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2, LN No. 3 tahun 2014, Penjelasan Umum.

¹⁹ *Ibid.*, Ps. 15 ayat (2).

dan fisik dikuasai oleh pembeli merupakan pengembangan dari hukum pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Umum III angka (1) UU No. 5 tahun 1960, yang intinya menyatakan bahwa hukum pertanahan dibangun berdasarkan hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern,²⁰ sehingga dengan demikian eksistensi Notaris dalam Pasal 15 ayat (2) UU No. 2 tahun 2014 seharusnya tidak bertentangan dengan eksistensi PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997.

Pieter Latumeten dalam seminarnya menjelaskan bahwa PPJB sebagai perjanjian obligatoir sehingga dibuatnya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu asas-asas pokok dalam hukum perjanjian.²¹ Asas kebebasan berkontrak berarti PPJB dapat dibuat dengan format apapun serta dengan isi yang dikehendaki para pihak yang terlibat dalam perjanjian, namun tidak berarti bahwa asas ini memberikan kebebasan mutlak bagi mereka. Terdapat batasan-batasan yang diberikan untuk asas kebebasan berkontrak dengan diaturnya syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.²²

Jenis PPJB Dalam Praktek

PPJB LUNAS	PPJB TIDAK LUNAS
Terdapat Kuasa Menjual Kuasa dibuat untuk melaksanakan hak penerima kuasa yakni pembeli. Kuasa menjual ini bersifat mutlak. Sifat mutlak tersebut untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian, terutama perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas harga objek jual beli. Penerima kuasa bertindak sebagai penjual dan	1. Tidak ada kuasa menjual. 2. Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

²⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Penjelasan Umum.

²¹ Pieter Latumeten, "Potret Hukum PPJB Dan Kuasa Jual Dalam Perkembangan Hukum", (dipresentasikan dalam Webinar: Potret Hukum PPJB Dan Kuasa Jual Dalam Perkembangan Hukum, 28 September 2021, pukul 09.00-12.00 wib), hlm. 7.

²² Edward Sardono, "Notaris dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam PPJB Rumah Susun", *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Volume 19, Nomor 1 (April 2021), hlm. 18.

pembeli, dalam hal pemberi kuasa yakni penjual nantinya tidak dapat menandatangani secara langsung Akta Jual Beli di hadapan PPAT.	
--	--

Sumber: diolah dari berbagai sumber

Pemberian kuasa menjual PPJB Lunas pada table di atas, tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya, pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa, atau dengan sebab-sebab lainnya. Kuasa menjual tersebut hanya dapat diberikan oleh penjual kepada pembeli, dan tidak boleh diberikan atau disubstitusikan kepada pihak yang tidak memiliki kepentingan. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya niat dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah yang sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada orang lain pada saat menunggu dilaksanakannya proses jual beli di hadapan PPAT. Awalnya penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah adalah dilarang, sebagaimana Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 dan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (Inmendagri No. 14 tahun 1982), namun melalui Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Mendagri Nomor 594/493/AGR, larangan penggunaan kuasa mutlak tersebut telah dikecualikan untuk penggunaan kuasa penuh yang dicantumkan dalam PPJB yang aktanya dibuat oleh Notaris.²³

Menurut Pieter, PPJB dengan harga lunas dan fisik telah dikuasai dengan itikad baik oleh pembeli, maka secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah. Hal itu didasarkan pada:²⁴

1. Sudat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (SEMA No. 4 tahun 2016), tertulis bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

²³ Dalam Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, “Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris”, *Jurnal Hukum Adigama* (September 2019), hlm.15-18.

²⁴ Pieter Latumeten, “Potret Hukum PPJB, hlm. 8.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 261K/ PDT.SUS/PAILIT/2016 bahwa “Seseorang yang membeli tanah dan bangunan yang telah terdaftar di hadapan Notaris maka orang tersebut adalah pembeli beritikad baik sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum ...”
3. Hukum Tanah Nasional yang dibentuk berdasarkan Hukum Adat, perbuatan hukum hak atas tanah bersifat Kontan dan Terang. “Kontan berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga seluruhnya dari pembeli kepada penjual” dan “Terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang”.

Ridwan Nawing²⁵ juga sepakat bahwa perbuatan hukum peralihan hak atas tanah didasarkan pada hukum adat, PPJB dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah, jika terpenuhinya 3 (tiga) unsur yaitu tunai (kontan), riil dan terang.

1. Tunai, adalah adanya perbuatan serentak yang dilakukan oleh penjual dan pembeli supaya hak atas tanah tersebut beralih yaitu penjual menjual hak atas tanah miliknya kepada pembeli yang kemudian diserahkan kepada pembeli dan pembeli membayar harga atas tanah tersebut. Sebenarnya harga yang dibayarpun tidak harus lunas, karena selisih harga yang belum dibayar akan dianggap sebagai utang yang masuk ke dalam lingkup hukum utang piutang.
2. Riil, maksudnya bahwa perbuatan sebagaimana dimaksud tunai di atas harus dilakukan secara nyata dan dituangkan ke dalam suatu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Notaris.
3. Terang, berarti jual beli dilakukan di hadapan Notaris untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan yang berlaku. Sehingga apabila PPJB hanya dibuat di bawah tangan belum membuktikan telah dilakukan jual beli antar para pihak.

Dua pendapat tersebut, terdapat perbedaan mengenai bagaimana suatu pembayaran dilakukan sebagai syarat terjadi peralihan hak atas tanah melalui PPJB. Jika Pieter Latumeten menekankan bahwa peralihan hak atas tanah terjadi ketika pembeli telah melunasi dan

²⁵ Wawancara dengan Ridwan Nawing, tanggal 09 Oktober 2021 pukul 09.00-10.00 wita di Kantor Notaris & PPAT Ridwan Nawing SH.

menguasai objek PPJB tersebut. Di sisi lain menurut Ridwan Nawing bahwa yang terpenting adalah penyerahan-nya (*levering*) telah dilakukan oleh penjual dan pembeli juga telah melakukan pembayaran walaupun pembayaran tanahnya belum lunas. Walau demikian, peralihan hak atas tanah tetap sah dalam jual beli asal hal tersebut telah memenuhi asas terang dan tunai sebagaimana yang diatur dalam ketentuan hukum adat tentang tanah.

Berdasarkan uraian di atas, status hak atas tanah yang diikat PPJB adalah sah merupakan milik pembeli, dengan syarat:

1. Penjual telah menyerahkan tanah atau objek PPJB tersebut kepada pembeli;
2. Pembeli telah melakukan pembayaran harga baik secara lunas maupun baru dibayar sebagian kepada penjual. Dalam hal pembayaran harga yang baru dibayar sebagian, maka sisa harganya itu merupakan utang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan utang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu.

2.1.3. Objek PPJB Sebagai Harta Pailit

Berkaitan dengan jual beli tanah yang diikat oleh PPJB, mengacu pada UU No. 37 tahun 2004, dalam Pasal 34 mengatur

“Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotik, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.”²⁶

Dengan demikian, setelah adanya putusan pernyataan pailit maka perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah seperti PPJB sudah tidak dapat dilanjutkan. PPJB dapat dikategorikan sebagai perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik merupakan jenis perjanjian dari kelompok perjanjian obligatoir. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan kewajiban bagi para pihaknya untuk

²⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37, LN No. 131 Tahun 2004, Ps. 34.

melaksanakan suatu hal terhadap satu sama lain.²⁷ Kewajiban secara timbal balik pada PPJB itu berupa pembayaran harga oleh pembeli dan penyerahan suatu hak oleh penjual.

Pengaturan terkait perjanjian timbal balik dalam suatu proses kepailitan diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004

“Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitur dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator dan pihak tersebut.”²⁸

Penjelasan lebih lanjut terhadap pasal di atas dikaitkan dengan eksistensi PPJB hak atas tanah dalam kepailitan dapat mengacu pada Pasal 37 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004

“Apabila dalam perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”²⁹

Berdasarkan ketentuan dua pasal di atas, maka untuk mendapat ganti rugi bagi pihak yang dirugikan karena tidak terlaksananya perjanjian akibat pailitnya pihak yang harus menyerahkan benda harus memposisikan diri sebagai kreditur konkuren. Oleh karena itu, mengenai PPJB dengan objek hak atas tanah, dimana pihak yang harus menyerahkan benda berupa tanah yaitu penjual dinyatakan pailit oleh pengadilan, pembeli dapat memposisikan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapat ganti rugi dari kurator.

²⁷ Edwin Prasetyo dan Djuwityastuti, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 01/Pdt.Sus Pemb.Perdamaian/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst)”, *Jurnal Private Law Vol. VII No. 1* (Januari-Juni 2019), hlm. 77-78.

²⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan*, Ps. 36 ayat (1).

²⁹ *Ibid.*, Ps. 37 ayat (1).

Ketentuan di atas dalam UU No. 37 tahun 2004 jika diterapkan dalam PPJB sesungguhnya tidak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yang telah melaksanakan isi perjanjian. Oleh karena itu, melalui SEMA No. 4 tahun 2016³⁰ telah menentukan bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Mengacu pada Pasal 21 No. 37 tahun 2004 bahwa segala kekayaan debitur sejak dimulainya kepailitan dan kekayaan yang akan diperoleh saat kepailitan akan dimasukkan sebagai harta pailit.³¹ Selanjutnya Pasal 100 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004 telah memberikan kewenangan kepada kurator untuk membuat pencatatan harta pailit paling lambat dua hari setelah menerima surat putusan pengangkatan sebagai kurator.³² Sangat penting bagi kurator untuk mengidentifikasi harta mana yang dapat dimasukkan ke dalam harta pailit. Suatu benda atau harta milik debitur dapat dimasukkan ke dalam harta pailit bila harta tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata bahwa “Semua benda bergerak dan tidak bergerak milik debitur serta yang telah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur tersebut.”³³ Benda yang dimaksud dalam Pasal 1131 KUH Perdata merupakan benda yang dapat menjadi suatu jaminan serta bernilai, seperti tanah, yang dapat diperjualbelikan haknya.

Dengan diakuinya peralihan hak atas tanah melalui PPJB, maka tanah tersebut secara hukum diakui sebagai milik pembeli sehingga bukan merupakan harta yang dimaksud dalam Pasal 21 UU No. 37 tahun 2004 dan Pasal 1131 KUH Perdata. PPJB tersebut juga tidak dapat diimplementasikan pada Pasal 34, Pasal 36 dan Pasal 37 UU No. 37 tahun 2004 yang telah

³⁰ Mahkamah Agung, *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, SEMA No. 4 Tahun 2016, hlm. 7.

³¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan*, Ps. 21.

³² *Ibid.*, Ps. 100 ayat (1).

³³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), Ps. 1131.

dijelaskan sebelumnya karena dengan pembayaran lunas dan dikuasainya hak atas tanah dengan itikad baik oleh pembeli membuat pelaksanaan PPJB tersebut dianggap telah selesai.

Burhanuddin, salah satu hakim Pengadilan Negeri Kota Makassar, juga berpendapat demikian, bahwa PPJB dianggap telah selesai dengan dilunasi dan dikuasainya objek PPJB dengan itikad baik. Selanjutnya ia menambahkan bahwa itikad baik ditentukan dengan melihat jangka waktu dibuat dan ditandatanganinya PPJB dengan kepailitan penjual (debitur pailit), karena jangan sampai saat terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli, pembeli sudah mengetahui secara sadar bahwa pada dasarnya ada masalah yang mengintai penjual dan kapan saja dapat digugat di pengadilan bahkan dipailitkan sehingga oleh tindakan pembeli dan penjual tersebut dapat merugikan kepentingan kreditur lainnya.³⁴ Pasal 41 UU No. 37 tahun 2004 yang menyatakan

- “1. Untuk kepentingan harta pailit, kepada Pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum Debitur pailit yang telah merugikan kepentingan Kreditur, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan.
2. Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum tersebut dilakukan, debitur dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur.
3. Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perbuatan hukum Debitur yang wajib dilakukannya berdasarkan perjanjian dan/atau karena undang-undang.”³⁵

Dari ketentuan di atas PPJB dapat dimintakan pembatalan, jika terbukti perbuatan hukum tersebut dilakukan akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur lainnya. Sehingga sangat penting bahwa harus terdapat rentang waktu yang lama saat PPJB dibuat dengan kepailitan penjual.

³⁴ Wawancara dengan Burhanuddin, tanggal 21 Oktober 2021 pukul 09.30-11.00 wita di Pengadilan Negeri Makassar Kelas I A Khusus.

³⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan*, Ps. 41.

Selanjutnya Pieter Latumeten menjelaskan dalam seminarnya, dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 261K/Pdt.Sus.Pailit/2016 menjelaskan bahwa objek PPJB tidak termasuk dalam harta pailit dengan syarat:³⁶

1. PPJB dengan harga dibayar lunas dan sudah ada penyerahan nyata atas objek dalam PPJB; dan
2. PPJB dibuat sudah lebih dari 1 (satu) tahun sejak putusan pailit.

Berdasarkan penjelasan di atas, terhadap objek PPJB berupa hak atas tanah dalam menentukan dapatkah dimasukkan ke dalam harta pailit debitur atau tidak, selain melihat kapan PPJB tersebut dibuat, hal yang paling penting adalah melihat apakah pembeli dengan itikad baik telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objek PPJB tersebut. Pelunasan dan penguasaan objek PPJB oleh pembeli dengan itikad baik mengakibatkan hak atas tanah tersebut telah berpindah pada pembeli sehingga tidak dapat dimasukkan ke dalam harta pailit.

Terhadap objek PPJB yang belum lunas pembayarannya namun telah dikuasai oleh pembeli, mengenai dapat tidaknya dijadikan sebagai harta pailit dikembalikan pada kewenangan kurator, apakah dari hasil identifikasinya memang patut bahwa objek tersebut dapat dimasukkan ke dalam harta pailit atau tidak. Tetapi apabila mengacu pada pengaturan hukum adat mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang menerapkan asas terang dan tunai, maka seharusnya objek tersebut bukan termasuk harta pailit, karena pembeli dalam hal ini telah melakukan pembayaran dan penjual telah menyerahkan hak atas tersebut yang mana perbuatan hukum demikian dilakukan di hadapan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang. Di sisi lain terdapat pula penemuan hukum yang dilakukan Hakim (baik sebagai *Judex Facti* maupun *Judex Juris*) melalui putusannya, dengan tujuan untuk menjawab setiap permasalahan hukum yang dihadapi oleh masyarakat yang diperhadapkan kepada-nya guna mendapatkan penyelesaian yang adil melalui putusan hakim, seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 yang akan dijelaskan lebih lanjut pada sub bab berikutnya.

³⁶ Pieter Latumeten, "Potret Hukum PPJB, hlm. 14.

2.2. Implikasi Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

Pada dasarnya PPJB merupakan salah satu penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah. PPJB dibuat sepanjang syarat-syarat untuk jual beli dan atau pendaftaran tanah belum dapat dipenuhi.³⁷ Sebagaimana PPJB antara PT. LRJS (sebelum pailit) dengan para pembelinya dibuat karena sebagian dari pembeli tersebut belum melunasi hak atas tanah yang menjadi objek PPJB, selain itu penjual dalam hal ini *developer* juga belum memenuhi syarat untuk melakukan pendaftaran tanah yaitu izin *site plan* yang diterbitkan oleh pemerintah Kota Surabaya.

Mengacu pada putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017, tertulis bahwa alasan pemerintah kota Surabaya belum mengeluarkan izin *site plan* karena tanah atas nama PT. LRJS terlebih dahulu harus menyerahkan fasilitas umum, yang mana sampai saat kepailitannya belum dilaksanakan.³⁸ Walau demikian, majelis hakim tetap menganggap telah terjadi peralihan hak atas tanah, dengan pertimbangan sebagai berikut³⁹

1. Para Tergugat Kasasi (dulunya Penggugat) telah membeli tanah Perumahan CHR dan telah melunasi kecuali Penggugat XV dan Penggugat XXVI serta dalam PPJB PT. LRJS (debitur pailit) sebagai penjual mengaku *telah menjamin objek sengketa yang dijual tidak dalam sengketa*, jual beli objek sengketa juga dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris, untuk itu PPJB tersebut adalah sah dan pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, mengingat PPJB tersebut juga dibuat sebelum PT LRJS dinyatakan pailit.
2. Sehingga sudah tepat objek PPJB yang disengketakan tidak termasuk sebagai harta pailit dari debitur pailit kecuali sisa pembayaran dari Penggugat XV dan Penggugat XXVI sebagai piutang dari debitur pailit masing-masing sebesar Rp 318.500.000 (tiga ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) yang belum dibayar oleh Penggugat XV dan

³⁷ Pieter Latumeten, "Potret Hukum PPJB, hlm. 5.

³⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017, hlm. 33.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 35

Rp 180.731.000 (seratus delapan puluh juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah) yang belum dibayar oleh Penggugat XXVI.

3. Sehingga berdasarkan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 15/G.Lain-lain/2016/PN Niaga.Sby jo. Nomor 11/G/Lain-lain/2015/PN Niaga.Sby, dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yaitu Tim Kurator PT. LRJS (dalam pailit) untuk memasukkan objek PPJB berupa kavling tanah dan bangunan ke dalam harta pailit harus ditolak.

Berdasarkan pertimbangan di atas, dengan itikad baik oleh pembeli yang telah melakukan pembayaran objek PPJB berupa hak atas tanah sebagaimana yang diperjanjikan, dan bahkan telah menguasai objek tersebut, sehingga permohonan tim kurator untuk memasukkan objek PPJB ke dalam harta pailit seharusnya memang patut ditolak, karena objek demikian telah menjadi milik para pembeli. Atas dasar itu, dapat dilihat majelis hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangannya mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah telah sesuai dengan asas terang dan tunai sebagaimana dijelaskan pada sub bab sebelumnya.

Implikasi putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 terhadap PPJB antara PT. LRJS dan para pembeli, tidak dapat langsung didaftarkan pada kantor pertanahan, walaupun putusan tersebut telah final dan mengikat. PPJB dapat dibuktikan sebagai dasar peralihan hak, namun tidak dapat digunakan sebagai dasar melakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 tahun 1960 menjelaskan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁴⁰ PP No. 24 tahun 1997 dengan tegas telah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.⁴¹ Sehingga dalam hal ini PPJB yang dibuat oleh Notaris belum dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli

⁴⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan*, Ps. 19 ayat (1).

⁴¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 37 ayat (1).

sebagai pemilik tanah. Pendaftaran tanah dilakukan agar dapat diterbitkan surat atau sertifikat sebagai tanda bukti hak.⁴²

Berdasarkan wawancara dengan Wan Livia Delicia, Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Makassar, ia menegaskan bahwa untuk melakukan Pendaftaran Tanah harus menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT, sehingga PPJB yang dibuat oleh Notaris tidak dapat dijadikan sebagai bukti peralihan hak untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan.⁴³ Selanjutnya, wan menjelaskan dengan ada atau tidaknya putusan pengadilan, tidak membuat PPJB dapat didaftarkan, tetapi Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pencatatan yang membuktikan bahwa PPJB tersebut dibuat sebagai bukti telah dilakukan pemindahan hak dari penjual kepada pembeli di hadapan Notaris, sehingga otensitasnya tetap terjamin.⁴⁴ Sejalan dengan pernyataan demikian, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 tahun 2021) dalam Pasal 90 ayat (1) menyatakan “Pihak yang berkepentingan *dapat mengajukan permohonan pencatatan PPJB* atas Tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.⁴⁵ Ketentuan tersebut juga berarti bahwa PPJB atas tanah yang dimohonkan untuk dicatat harus merupakan tanah yang sebelumnya sudah terdaftar di Kantor Pertanahan. Seperti sertifikat tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25XX atas nama PT. LRJS dapat dicatat sebagai objek PPJB pada Kantor Pertanahan.⁴⁶

Konsekuensi dari adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 belum dapat memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi para pembeli atas hak atas tanah yang dibelinya dari PT. LRJS. Para Pembeli tetap harus melakukan upaya

⁴² Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan*, Ps. 19 ayat (2).

⁴³ Wawancara dengan Wan Livia Delicia, tanggal 19 Oktober 2021 pukul 10.00-12.00 wita di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

⁴⁴ *Ibid.*,

⁴⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, PP No. 18, LN No. 28 Tahun 2021, Ps. 90 ayat (1).

⁴⁶ *Ibid.*, Ps. 90 ayat (2)

lebih lanjut, dengan meningkatkan status PPJB menjadi AJB. Tentunya, peran kurator sebagai pengampu dari debitur pailit dalam hal ini PT. LRJS sangat penting dalam proses tersebut.

Pada PPJB yang telah lunas umumnya Notaris akan membuat klausula kuasa menjual. Fungsi dari kuasa tersebut adalah untuk memberikan perlindungan kepada pembeli yang sudah membayar lunas tetapi belum bisa membuat AJB di hadapan PPAT karena syarat yang belum terpenuhi. Kuasa menjual ini dapat digunakan oleh pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah di hadapan PPAT tanpa turut sertanya penjual, baik karena meninggal dunia, ditaruh di bawah pengampuan atau kepailitan.⁴⁷

AJB dapat dibuat di hadapan PPAT sepanjang syarat yang diharuskan dalam jual beli dan pendaftaran tanah telah dipenuhi. Syarat yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Pembeli telah melakukan pembayar secara penuh dan menguasai hak atas tanah.
2. *Developer* selaku penjual telah menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli dan memenuhi segala persyaratan izin mendirikan bangunan dan izin-izin lainnya sebagaimana ketentuan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan peraturan pelaksanaannya.

Dengan demikian, pada perkara ini, pembeli tanah kavling dan bangunan dari *developer* yaitu PT. LRJS, yang jumlahnya terdiri dari 26 orang dan telah menguasai tanah tersebut, dimana 24 diantaranya telah melunasi pembayaran jauh sebelum *developer* pailit dapat membuat AJB dan selanjutnya melakukan pendaftaran tanah setelah izin *site plan* terhadap kavling tanah tersebut di keluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya, yang mana pengurusannya dilakukan langsung oleh *developer* dibantu dengan kurator sebagai pihak yang kalah.

Selain itu, untuk pembeli XV dan XXVI yang masing-masing telah membayar secara langsung kepada *developer* dengan jumlah Rp 318.500.000 (tiga ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dari Rp 410.000.000 (empat ratus sepuluh juta rupiah) yang harus

⁴⁷ Dana Putri Ristiana, “Kedudukan Hukum Kuasa Sebagai Bagian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Hal Terjadi Kepailitan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 261K/Pdt.Sus-Pailit/2016)”, (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2018), hlm. 67.

dibayar dan Rp 180.731.000 (seratus delapan puluh juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah) dari Rp 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar, untuk dapat membuat AJB dan melakukan pendaftaran bersama-sama dengan para pembeli yang telah melakukan pelunasan, terlebih dahulu harus melunasi objek PPJB tersebut. Terakhir, merupakan kewajiban dari *developer* untuk melaksanakan isi PPJB sampai selesai sesuai dengan janjinya bahwa kavling tanah dan bangunan yang dijualnya tidak dalam sengketa.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

1. Hak atas tanah yang diikat PPJB sebelum *developer* pailit adalah milik pembeli ketika dalam proses peralihannya telah memenuhi asas terang dan tunai. Asas terang adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris atau PPAT. Asas tunai adalah adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harganya. Hal tersebut mengacu pada pengaturan hukum tanah nasional yaitu UU No. 5 tahun 1960 dan PP No. 24 tahun 1997, yang mana peralihan hak tanah dalam kerangka jual beli mengadopsi hukum adat yang telah di saneer. Di samping itu, fungsi pendaftaran tanah dalam jual beli berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 adalah untuk memperluas dan memperkuat pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah. Hal ini membawa konsekuensi, bahwa sekalipun belum dilakukan pendaftaran tanah, jual beli tetap sah asal memenuhi asas terang dan tunai.
2. Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 tidak dapat serta merta dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan hanya akan mendaftarkan tanah yang dibuat oleh PPAT, sementara akta yang dibuat oleh Notaris yakni PPJB hanya dapat dicatat saja. Konsekuensi dari putusan tersebut, walaupun jual beli sah melalui PPJB karena peralihannya telah memenuhi asas terang dan tunai, tetapi belum memberi jaminan dan kepastian hukum bagi pembeli. Sehingga tetap diperlukan pondasi hukum yang kuat melalui terbitnya surat tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, peran PPAT dan kurator sangat penting dalam melaksanakan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017. PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta, sebagai satu-satunya bukti

peralihan hak atas tanah dalam jual beli yang dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sedangkan kurator sebagai pengampu *developer* pailit selaku penjual yang harus melaksanakan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 sebagai pihak yang kalah.

3.2. Saran

1. Bagi *developer* sebelum menjual perumahan dan kawasan pemukiman, harus menuntaskan terlebih dahulu segala perizinan yang diperlukan sebagaimana amanat yang telah diberikan oleh undang-undang, agar tidak ada pihak yang dirugikan selama proses penjualan tersebut.
2. Masyarakat harus lebih cermat mengadakan hubungan hukum dengan *developer* dalam jual beli hak atas tanah sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Khususnya calon pembeli perlu memperhatikan dengan seksama mengenai perizinan telah dipenuhi oleh *developer*, sehingga ketika akan dilakukan jual beli disertai pelunasan harga dan penguasaan secara fisik hak atas tanah dapat langsung dibuatkan AJB di hadapan PPAT. Dalam hal terjadi sengketa di pengadilan, terlebih pailitnya *developer*, tidak akan merugikan pembeli karena AJB tersebut dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
3. Perlunya pengaturan secara khusus mengenai kedudukan PPJB pada proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli, mengenai hal-hal yang harus dicantumkan di dalamnya sehingga tidak merugikan kepentingan para pihak, terlebih jika salah satu dari mereka dinyatakan pailit oleh pengadilan. Adanya pengaturan tersebut akan memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum kepada para pihak, juga Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuatnya. Selain itu, dengan adanya pengaturan tersebut hakim dapat konsisten memutus perkara yang serupa mengenai PPJB.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960.

- _____. *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. UU No. 37, LN No. 131 Tahun 2004.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37, LN No. 52 Tahun 1998.
- _____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2, LN No. 3 tahun 2014.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. PP No. 18, LN No. 28 Tahun 2021.
- Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*. SEMA No. 4 Tahun 2016.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004.

B. Buku

- Budiono, Herlien. *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018.
- Dwi Putro, Widodo. *et.al. Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP, 2016.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaan Jilid 1*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2019.
- Hartanto, J Andy. *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia, 2014.

C. Jurnal

- Supriyadi. "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perpektif Hukum Pertanahan". *Arena Hukum Volume 9, Nomor 2*, (Agustus 2016). Hlm. 203-225.
- Sardono, Edward. "Notaris dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam PPJB Rumah Susun". *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat, Volume 19, Nomor 1* (April 2021). Hlm. 16-29.

Vania, Clara dan Gunawan Djajaputra. “Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris”. *Jurnal Hukum Adigama* (September 2019). Hlm.1-23.

D. Tesis

Putri Ristiana, Dana. “Kedudukan Hukum Kuasa Sebagai Bagian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Hal Terjadi Kepailitan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 261K/Pdt.Sus-Pailit/2016)”. Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2018.

E. Putusan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. No. 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017.