

Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan

Devi Eriyanti, Fully Handayani Ridwan

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok
devyeriyanti@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui peran Notaris dalam terkait kepastian hukum akta kuasa menjual terhadap objek yang di pailitkan dan untuk dapat mengetahui akibat hukum serta pertanggung jawaban hukum. Putusan pernyataan pailit debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan yang ia miliki. Seluruh aset debitur, baik yang ada maupun yang akan ada dikenakan sita umum. Metode penulisan ini bersifat kualitatif analitis dan menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang berorientasi pada data yang bersumber dari literatur maupun studi kepustakaan. Metode penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan kepailitan akan berakhir apabila mengajukan gugatan ulang atau lain ke pengadilan niaga atas objek benda tersebut dapat beralih bila dilakukan gugatan gugatan lain kepada pengadilan atas boedel pailit tersebut. Hasil penelitian yang didapatkan dari penelitian ini bahwa peran Notaris dalam proses kepailitan ialah membuat akta terhadap pengalihan aset, membuat pengikatan akta terhadap jaminan kebendaan dan membuat akta notarial penjualan di bawah tangan dalam proses pembebasan harta pailit. Notaris dalam hal ini dapat dikenakan tindakan pidana apabila terbukti terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya menimbulkan kerugian bagi para kreditur. Kebaharuan penelitian sebelumnya sudah ada penelitian yang membahas penelitian ini namun, setiap penelitian memiliki karakteristik masing-masing. Penelitian ini lebih menekankan peran Notaris serta kepastian hukum akta kuasa menjual terhadap objek yang di pailitkan dan serta tanggung jawab hukum.

Kata Kunci : Akta Kuasa Menjual; Jual Beli; Kepailitan; Kepastian Hukum

The Role of The Notary in Legal Certainty of The Power of Selling About The Buying Object of Bankruptcy

Abstract

The purpose of this study is to determine the role of the Notary in the legal certainty of the power of attorney to sell the object in bankruptcy and to be able to find out the legal consequences and legal liability. Decision on Declaration of Bankruptcy The debtor by law loses his right to control and manage the assets he owns. All debtor assets, both existing and future, are subject to general confiscation. This method of writing is qualitatively analytical and uses normative juridical research methods that are oriented to data sourced from literature and literature studies. The research method resulted in the conclusion that bankruptcy will end if you file a re-suit or other lawsuit to the commercial court on the object of the object can be transferred if another lawsuit is made to the court for the bankruptcy case. Deed of transfer of assets, binding of deed on material security, and making a notarial deed of sale under the hands of defecated goods in the process of settling bankrupt assets. In this case, the notary can be subject to criminal action if it is proven that the legal action he has done causes losses to creditors. The novelty of previous research, there are already studies that discuss this research, however, each study has its own characteristics. This study emphasizes the role of a notary and the legal certainty of the power of attorney to sell the object in bankruptcy and legal responsibility.

Keywords: Deed of Authorization to Sell; Buy and Sell; Bankruptcy; Legal Certainty

1. PENDAHULUAN

Kepailitan merupakan jalan keluar persoalan utang piutang yang digunakan debitur yang tidak mempunyai kemampuan bayar utang-utangnya kepada kreditur. Oleh karena itu ketidakmampuan tersebut karena telah jatuh tempo disadari oleh debitur maka dia mengajukan langkah untuk membuat permohonan penetapan status pailit (*voluntary petition for self bankruptcy*).¹ Berdasarkan Undang-Undang Kepailitan, kepailitan merupakan sita umum atas semua kekayaan. Hal ini diatur Pasal 2 ayat (1) bahwa “debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya.”²

Perjanjian jual beli merupakan sebuah perjanjian yang para pihak melakukan sebuah perbuatan hukum dalam kesepakatan jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan cara yang di gunakan untuk mempermudah para pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Terlaksananya dengan baik suatu perjanjian jual beli apabila pemenuhan terhadap isi dari perjanjian yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak dan tidak saling merugikan.³ Proses jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa “Pengalihan hak atas tanah karena jual beli seharusnya dilakukan di hadapan PPAT.”⁴

Notaris adalah pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik berpedoman pada UU tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan ketentuan lainnya yang berkaitan dengan profesi Notaris. Hal ini mencegah adanya permasalahan hukum antara para pihak maupun Notaris serta akan berdampak pada keautentikan akta yang dibuat Notaris.⁵ Pailit bisa kepada siapa saja yang mengelola usaha. Keadaan pailit tidak hanya berlaku kepada perusahaan yang baru didirikan namun juga dapat terjadi kepada perusahaan yang sudah lama berdiri. Mengenai eksekutor pailit sendiri terdapat kurator pailit yang merupakan profesional hukum yang diangkat oleh pengadilan niaga. Tugas kurator dalam hal ini melakukan pengurusan serta pemberesan harta atau boedel pailit, mulai dari

¹ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma & Praktik Di Peradilan* (Jakarta: Kencana, 2008).

² “Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang” (n.d.).

³ Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, and Luh Putu Suryani, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 115, <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>.

⁴ Dewi Hendrawati Enel Reza Hafidzan, Ery Agus Priyono, “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli,” *Serambi Hukum* 6, no. 02 (2015): 2.

⁵ Nurizkha Arlina, “Pangkatatan Notaris Pengganti Dari Notaris Yang Berstatus Terpidana (Studi Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor No. 728/Pdt/P/2020/Pn. Sby),” *Jurnal Pendidikan* 4, no. 4 (2020): 2.

mencatat, menemukan, mempertahankan nilai, dan membereskan harta dengan cara dijual atau dilelang.⁶

Pasal 69 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan Tugas kurator adalah melakukan pengurusan harta atau pemberesan harta pailit. Pada Ayat 2 menjelaskan bahwa walaupun dalam keadaan diluar kepailitan persetujuan atau persetujuan. Oleh karena itu Notaris atau PPAT atas permasalahan tersebut akan mengarahkan kepada pembuatan suatu perjanjian yang bersifat mengikat di antara pembeli atau penjual, dalam hal ini sering dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selain itu PPJB dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan hak, yaitu dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT.⁷

Sehingga adanya putusan pernyataan pailit debitur ini biasanya berakibat akan kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan yang dimiliki. Aset para debitur secara keseluruhan biasanya akan dikenakan sita umum. Kemudian, penguasaan dan pengurusan harta pailitnya akan dialihkan kepada kurator yang dibawah pengawasan hakim dan debitur telah kehilangan haknya atas penguasaan dan pengurusan harta kekayaan yang ia miliki.⁸

Penelitian terdahulu yang berhubungan dengan penelitian ini pernah diangkat oleh Laksita., etc (2017) “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli”.⁹ Penelitian ini terkait legalitas kuasa yang terdapat dalam akta pengikatan jual beli yang menjadi dasar dari pembuatan akta jual beli. Hasil penelitian ini memperoleh bahwa PJB memuat kuasa yang merupakan bentuk akta autentik apabila dilihat dari segi hukum yang telah memenuhi syarat sah perjanjian.

Penelitian selanjutnya oleh Aristyo (2021) yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Jual PPJB Dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang,”¹⁰ Hasil penelitian tersebut untuk mengetahui kepastian hukum sanksi dan pertanggung jawaban Notaris atas PPJB atas tanah. Notaris bertanggung jawab atas akta autentik dibuatnya untk menghindari kerugian para pihak terkait dan Notaris dikenai sanksi membayar biaya perkara dan sanksi administrasi.

Penelitian ketiga yang berhubungan dengan penelitian ini diangkat oleh Puspitasari., etc (2021) “Problematika Eksekusi Harta Pailit Dalam *Cross Border*

⁶ “Faktor Penyebab Perusahaan Pailit Yang Harus Diketahui,” Jurnal Entrepreneur, n.d.

⁷ Raymond Aristyo; Ahkmad Budi Cahyono, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Jual PPJB Dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang,” *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 12 (2021): 2418–19, <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p13>.

⁸ “Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan” (n.d.).

⁹ Safira Dini Laksita; etc, “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli,” *Diponegoro Law Review* 6, no. 1 (2017): 1, <https://doi.org/https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/15664>.

¹⁰ Raymond Aristyo; Ahkmad Budi Cahyono, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Jual PPJB Dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang.”

Insolvency”,¹¹ penelitian ini mengkaji permohonan pengakuan putusan pailit, jika suatu negara asing mengeluarkan putusan pailit dan diketahui debitur memiliki aset yang berada di Indonesia, maka terhadap putusan asing tersebut dapat dimohonkan agar diakui dan dapat digunakan sebagai dasar pengambilan aset tersebut melalui pengadilan negeri.

Perbedaan penelitian adalah membahas peran penting Notaris yang terkait kepastian hukum akta kuasa menjual terhadap objek yang dipailitkan dan untuk dapat mengetahui akibat hukum serta pertanggung jawaban hukum. Putusan pernyataan pailit debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai harta kekayaan yang ia miliki. Seluruh aset debitur, baik yang ada maupun yang akan ada dikenakan sita umum. Tujuan dari tulisan ini memberi pengetahuan atau wawasan terkait kepastian hukum terhadap akta kuasa menjual terhadap objek jual beli yang telah pailit serta peran Notaris dalam pembuatan akta.

2. METODE

Penelitian ini dalam mengkaji suatu permasalahan yang sedang diteliti dalam penelitian ini dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian ini merupakan unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian yang memiliki suatu fungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan.¹² Penelitian ini bertujuan untuk dapat menjelaskan seluruh pertanyaan terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto yaitu suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan terhadap sistematika, metode yang ada terhadap pemikiran tertentu. Memiliki tujuan untuk mempelajari satu satu atau beberapa gejala hukum dengan cara menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.¹³ Menggunakan bentuk penelitian ini, diharapkan dapat menjawab permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kepastian Hukum Terhadap Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Benda Yang Dipailitkan

Secara garis besar terdapat beberapa tahapan proses dari jual beli yang dilakukan didepan Notaris/PPAT. Yaitu tahapannya adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, validasi, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan akta jual beli dan sebagainya. Tetapi karena suatu hal, proses pembuatan AJB tersebut dapat terkendala salah satu pihak berhalangan hadir atau objek jual beli diagunkan di bank. Beberapa tahapan proses jual beli dihadapan

¹¹ Lia Nopiharni Puspitasari; etc, “Problematika Eksekusi Harta Pailit Dalam Cross Border Insolvency,” *USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 1, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4238>.

¹² Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1989).

¹³ Soerjono Soekanto; Sri Mamudji, *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum* (Jakarta: Pdhui, 1979).

Notaris/PPAT yaitu terdapat adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi dan sebagainya.

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa segala perjanjian dalam Buku III menganut asas kebebasan berkontrak (*beginsel der contractsvrijheid*). Maksud dari pasal tersebut tidak lain menyatakan bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak.¹⁴ Pasal 1338 tercantum dalam buku III KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “segala perjanjian yang yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”¹⁵ Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:¹⁶

- a. “Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- c. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli;
- d. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.”

Pembuatan PPJB biasanya dilaksanakan oleh pengembang yang mulanya berasal dari terdapatnya pembeli yang membeli sebuah hak atas tanah dan pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dengan pembeli ataupun kedua belah pihak baik pembeli maupun pengembang.¹⁷ Lahirnya perjanjian ialah timbul karena sebuah perjanjian yang dituangkan kedalam bentuk perjanjian tertulis perjanjian ini dibagi menjadi dua macam, yaitu dalam akta dibawah tangan dan akta Notaris.¹⁸ Akta Notaris yaitu berupa akta autentik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris. Perjanjian tersebut didasari oleh keperluan untuk melindungi kepentingan para pihak.

Herlien Boediono mengemukakan perjanjian merupakan bantuan akses yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas, sehingga PPJB dikategorikan sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakan perjanjian utama atau pokok.¹⁹ Syarat dan ketentuan yang disepakati oleh para pihak merupakan besaran harga jual beli dan besaran modal dasar yang telah

¹⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Bandung: PT Intermasa, 1982).

¹⁵ Subekti.

¹⁶ Paramita Arina Ratna; Yunanto; Dewi Hendrawati, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang),” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016): 26.

¹⁷ Made Ara Denara Asia Amasangsa, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan,” *Kertha Semaya* 8, no. 1 (2019): 5.

¹⁸ R Juli Moertiono, “Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkayaan Dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi Dan PT. Asianfast Marine Industries,” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 18, no. 3 (2019): 130, <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i3.1329>.

¹⁹ Putri Dewi Kurnia; Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 620, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.

disepakati, objek atau barang yang ditetapkan, pembayarannya, pembiayaan, asuransi dan sebagainya yang dituangkan oleh para pihak kedalam perjanjian.

Sebelum dapat melakukan jual beli dihadapan PPAT, para pihak harus memenuhi terlebih dahulu syarat yang diatur dalam jual beli. Persyaratan dari objek jual beli biasanya harus merupakan hak atas objek yang sah dimiliki oleh pihak penjual yang pembuktiannya dengan sertifikat. Kemudian syarat lainnya ialah, objek tersebut tidak dalam sengketa. Selain itu pemberian kuasanya memiliki ketetapan bahwa tidak dapat ditarik kembali apabila telah di pakai dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan yang dilarang. Hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam Diktum Dua Butir B Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Harga yang sepadan tersebut perlu sebagai alat untuk melindungi penjual dari tindakan kekerasan atau pemaksaan harga yang rendah terhadap objek jual beli. Kemudian dengan adanya nilai atau harga yang sepadan tersebut juga melindungi penjual dari salah sangka dan tipu muslihat yang dapat merugikan penjual. Oleh karena itu penjual dan pembeli harus dapat menetapkan harga yang pantas dan apabila sepakat maka dapat dilanjutkan.²⁰

Akan tetapi, apabila di antara penjual dan pembeli tidak mencapai kata sepakat, maka kedua belah dapat menentukan harga dengan memakai pihak ketiga. Sekalipun bisa ditentukan oleh pihak ketiga, akan tetapi ketetapan dari pihak ketiga tersebut tidak mutlak. Bisa saja pihak ketiga enggan menetapkan, maka persetujuan jual beli dianggap tidak ada. Hal tersebut membuktikan bahwa hakikat dari adanya pihak ketiga ialah sebagai pemberi nasihat. Akibatnya, seandainya saja pihak ketiga berhasil menetapkan harga, akan tetapi penjual atau pembeli tidak setuju, maka perjanjian jual beli tersebut tetap tidak ada.

Adapun perlindungan hukum bagi kreditur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dikeluarkannya Undang-Undang Jaminan Fidusia merupakan pengakuan resmi dari pembuat undang-undang akan lembaga jaminan fidusia, yang selama ini baru memperoleh pengakuannya melalui yurisprudensi. Selanjutnya juga ada pengaturan dalam KUHPidana Pasal 397. Pasal ini mengatur apabila seorang debitur pailit atau seseorang yang telah mendapatkan izin oleh pengadilan untuk menyerahkan harta kekayaan memindahkan cuma-cuma suatu barang atau dengan harga di bawah harga yang seharusnya. Berdasarkan ketentuan pidana yang telah diuraikan, terlihat bahwa KUHPidana hanya mengatur ke arah perbuatan curang yang dilakukan debitur ataupun kreditur. Namun tidak mengatur khusus mengenai ketentuan pidana bagi kurator atau Notaris yang melakukan atau bekerja sama melakukan kecurangan dalam pemberesan harta pailit. Meski begitu, Notaris tetap memiliki potensi untuk melakukan perbuatan tindak pidana dan dapat dituntut pidana ke pengadilan

²⁰ Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

apabila terbukti terhadap perbuatan hukum yang dilakukan menimbulkan kerugian bagi para kreditur.²¹

3.2 Ketentuan Umum Kepailitan

Hukum kepailitan diperuntukkan bagi debitur yang tidak mampu membayar atau dengan kata lain berada dalam kondisi keuangan yang tidak sehat (*insolvent*). Oleh karena itu, dengan adanya peraturan kepailitan ini maka secara *das sollen* negara mencoba memberikan jalan keluar bagi debitur yang mengalami kesulitan keuangan (*financial disctress*). Maka dari itu, segala ketentuan yang mengatur mengenai transaksi bisnis yang dilakukan oleh pelaku usaha harus berpedoman pada ketentuan hukum yang berada dalam negara yang bersangkutan.²²

Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyebutkan bahwa: “Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.”

Kemudian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur sebagaimana dalam Pasal 1131 KUH Perdata yaitu menyebutkan bahwa :
“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Hukum kepailitan telah ada tahun 1905 pada awalnya di berlakukan *staatsblad* 1905-217 *jo Staatsvblad* 1906-348 yang ternyata dalam kehidupan sehari-hari telah dikenal istilah “bangkrut”. *Staatsblad* 1905-217 *jo Staatsvblad* 1906-348 kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998, diterima oleh Dewan Peraturan Perundang-Undangan Nomor 1 Tahun 1998 adalah tentang Perubahan atas Undang-Undang Kepailitan dan disempurnakan kembali dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (yang selanjutnya disebut UUP-PKPU).²³

Kepailitan merupakan sita umum atas semua kekayaan debitur dimana pengurusan serta pemberesannya dilaksanakan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim.²⁴ Kepailitan juga jalan keluar dari persoalan utang piutang yang bersifat komersial yang digunakan debitur yang tidak mempunyai kemampuan untuk membayar utang-utangnya. Oleh keadaan ketidakmampuan tersebut debitur mengajukan langkah untuk membuat permohonan penetapan status pailit terhadap dirinya “(*voluntary petition for self bankruptcy*). Lembaga kepailitan ini diharapkan berfungsi sebagai lembaga alternatif untuk penyelesaian kewajiban-

²¹ Ahmad Reza Andhika, “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perkara Pidana Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004,” *Premise Law Journal* 1 (2016): 9.

²² Lia Nopiharni Puspitasari et al., “Problematika Eksekusi Harta Pailit Dalam Cross Border Insolvency,” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 748, <https://doi.org/10.26623/julr.v4i2.4238>.

²³ Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teori Dan Praktek* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014).

²⁴ Reynika Ashfahani; Pieter Everhardus Latumeten, “Proses Kepailitan Dan PKPU,” *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 12 (2021): 2395, <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p11>.

kewajiban debitur terhadap kreditur secara lebih efektif, efisien dan proporsional.”²⁵

3.3 Kedudukan Objek Yang Menjadi Benda Pailit Dalam Perjanjian Jual Beli

Sebelum dapat melakukan jual beli di hadapan PPAT, para pihak harus memenuhi terlebih dahulu semua syarat yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli. Selain itu pelaksanaan jual beli dapat menggunakan pemberian kuasa untuk mewaliki dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali sebagaimana telah diatur dalam dalam Diktum Dua Butir B Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang dalam PPJB tersebut tidak mengandung ketentuan yang dilarang.²⁶

Penggunaan kuasa penuh yang dicantumkan dalam PPJB yang aktanya dibuat oleh Notaris. Akta kuasa menjual ini merupakan akta autentik sebagaimana diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.²⁷ Pasal 1338 KUHPerdato menyebutkan bahwa segala perjanjian. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Buku III menganut asas kebebasan berkontrak dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian “mengikat” kedua belah pihak.” Maksud dari iktikad baik yang ditanamkan ke perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak adalah agar dapat menjamin kepastian dijalankannya pengikatan terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak terutama dalam pembuatan akta PPJB. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian “mengikat” kedua belah pihak.²⁸

Ciri dari pemberian kuasa dapat dibedakan kedalam 3 bentuk pemberian kuasa.²⁹ Yang pertama, kuasa khusus, mempunyai ciri bahwa penerima kuasa hanya mempunyai kewenangan untuk melakukan satu perbuatan hukum tertentu terhadap objek yang dikuasakan; kedua, kuasa umum mempunyai ciri bahwa penerima kuasa dapat melakukan beberapa perbuatan hukum tertentu terhadap objek yang di kuasakan; ketiga kuasa mutlak, mempunyai ciri memuat kata-kata bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut kembali. Apabila pemberi kuasa meninggal dunia, maka kuasa tetap berjalan terus, akan tetapi apabila penerima kuasa yang meninggal dunia maka kuasa tersebut gugur, penerima kuasa mempunyai kewenangan yang sama besarnya dengan pemberi kuasa. Bila dikaitkan dalam

²⁵ Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma & Praktik Di Peradilan*.

²⁶ Made Ara Denara Asia Amasangsa, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.”

²⁷ Alusianto Hamonangan; dkk, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Perlahiran Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan,” *Jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 241, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v3i2.1180>.

²⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*.

²⁹ Subekti.

PPJB yang memuat klausula kuasa mutlak maka pembeli di sini menerima kekuasaan dari penjual yang selanjutnya pembeli bisa bisa bertindak dan mempunyai kewenangan yang sama besarnya dengan pemberi kuasa (penjual) sehingga dalam pelaksanaan kuasa tersebut pembeli bisa bertindak dalam 2 (dua) kapasitas sekaligus dimana sebagai penjual maupun pembeli sendiri nantinya dilakukan dalam pembuatan AJB oleh dan di hadapan PPAT”.

PPJB pada dasarnya dapat dimasukkan sebagai kewenangan Notaris. Hal tersebut sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yakni: “Notaris mempunyai kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan Notaris dalam bidang pertanahan sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tidak menambah wewenang Notaris di bidang pertanahan, dan bukan pula pengambilalihan wewenang dari Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).” Dasar kewenangan Notaris dalam pertanahan sepanjang bukan wewenang yang melekat dan akta yang ditentukan untuk dan hanya bisa dibuat oleh PPAT, maka tidak akan terdapat sengketa diantara Notaris dan PPAT dalam hal ini melihat kepada Putusan MK Nomor 009 – 014/PUU-III/ 2005.

Masih adanya keterangan data atau dokumen maupun berkas tanah yang harus diselesaikan oleh penjual selama perjanjian berlangsung. Notaris sebagai pejabat umum menjalankan tugas sebagai pelayan publik di bidang pembuatan akta dan tugas lain yang dibebankan kepadanya. Walaupun hanya seperti bertugas membuat alat bukti perjanjian atau perbuatan hukum yang dilakukan pihak terkait, namun sering kali pada kenyataannya Notaris juga dapat terseret kasus dan dipersalahkan di pengadilan bahkan dijadikan seorang tergugat karena akta yang dibuatnya.

Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi berdasarkan kesepakatan. Aturan mengenai PPJB pada umumnya mengatur terkait tindakan pihak penjual yang akan menjual tanahnya kepada pihak pembeli yang karena sebab tertentu belum dapat dilakukan. Misalnya saja terdapat kendala tanahnya belum dipecah dari sertifikat, masih di agunkan di bank. Untuk transaksi jual beli tanah pada umumnya PPJB tidak diwajibkan untuk di buat oleh calon penjual dan calon pembeli.³⁰

Perjanjian atau persetujuan merupakan suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri, baik terhadap satu orang ataupun lebih yang mana dapat diartikan bahwa dari adanya perjanjian atau persetujuan tersebut merupakan suatu peristiwa yang saling mengikatkan antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan sesuatu hal yang telah diperjanjikan.³¹

³⁰ Elisa; dkk, “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berstatus Sengketa Antara Pengembang Dengan Pembeli,” *Jurnal Lex Suprema* 2, no. 1 (2020): 435–36, <https://doi.org/https://jurnal.law.uniba-bpn.ac.id/index.php/lexsuprema/article/view/293>.

³¹ Made Ara Denara Asia Amasangsa, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.”

Apabila hanya mengikuti semua pengaturan yang ada, belum tentu dapat mengikuti semua aturan tersebut dalam waktu yang singkat contohnya seperti melakukan pembayaran atas harga jual beli yang telah disepakati. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT menyebutkan bahwa: "Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah."³²

Terlebih lagi pengaturan mengenai PPJB yang sebagaimana aturannya tercantum dalam KUHPerdota yang mana aturannya tidak disebutkan secara tegas. Isi dari PPJB ini biasanya sama dengan maksud dan tujuan yang disematkan dalam hukum perjanjian yaitu dalam hal ini *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW) yang mana merupakan suatu perjanjian yang timbul karena ada sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota yang memberikan kebebasan berkontrak seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk membuat suatu perjanjian yang berisi dan berbentuk apa saja asal tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.³³

Pelaksanaan jual beli berdasarkan Diktum Dua Butir B Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang menyebutkan bahwa: "Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali."³⁴

Dalam pelaksanaannya harus terpenuhi terlebih dahulu syarat dan aturan pelaksanaannya dalam transaksi jual beli tanah. serta para pihak harus memastikan objek jual beli tersebut dengan membuktikan kepemilikan sertifikatnya dan tidak dalam sengketa. Terlebih lagi, apabila terdapat penggunaan surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.³⁵ Penggunaan kuasa penuh yang dicantumkan dalam PPJB yang aktanya dibuat oleh Notaris. Penggunaan kuasa digunakan untuk memasang hipotik. Perlu diketahui bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur dalam KUHPerdota. Pemberian kuasa mutlak merupakan perjanjian tambahan harus dilandasi dengan iktikad baik. Adanya iktikad baik yang ditanamkan kedalam maksud dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang berjanji, maka dapat menjamin kepastian agar dapat dijalkannya

³² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*.

³³ Made Ara Denara Asia Amasangsa, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan."

³⁴ Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

³⁵ Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

pengikatan terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak terutama dalam pembuatan akta PPJB.³⁶

Kemudian PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu melihat dari syarat sah perjanjiannya dalam hal ini yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Pemenuhan syarat subjektif dan objektif yaitu melihat kepada aspek dari asas konsensualisme, cakap, objek tertentu dan sebab atau kausa yang halalnya pakah telah terpenuhi. Kemudian, syarat subjektif, apabila tidak terpenuhi maka dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, apabila syarat objektifnya yang tidak terpenuhi maka batal demi hukum.³⁷

3.4 Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Kepastian Menjual Yang Objeknya Termasuk Dalam Harta Pailit

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik. selain itu Notaris sebagai pejabat negara mampu memberi jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggara kan melalui jabatan tertentu.³⁸ Kewenangan tersebut tercantum dalam pasal 1868 KUHPerdara bahwa “akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang.” Kemudian juga sebagaimana Pasal 15 ayat (1) UUN menyatakan bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai sebuah perbuatan, perjanjian dan ketetapan.” Atas dasar tersebut, berhubungan dengan tata cara ketentuan Notaris sebagai pejabat umum berwenang atas 4 hal yaitu:

- a. “Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat;
- b. Notaris harus berwenang terhadap orang yang berkepentingan dalam pembuatan akta;
- c. Notaris harus berwenang atas tempat dimana akta tersebut dibuat;
- d. Notaris harus berwenang mengenai waktu pembuatan akta itu.”³⁹

Terdapat 2 (dua) cara peralihan yaitu beralih dan dialihkan. Beralih biasanya terdapat hak atas tanahnya berpindah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, contohnya seperti pewarisan. “Kemudian dialihkan ialah berpindahnya hak atas tanah karena terdapat perbuatan hukum yang dilakukan

³⁶ M.Taufik Hidayat, “Penyelesaian Sengketa Akibat Kesalahan Kurator Dari Berkurangnya Harta Debitur Pailit Yang Merugikan Pihak Kreditor Dalam Kepailitan,” *Jurnal Al' Adl* 7, no. 14 (2015): 62, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v7i14.226>.

³⁷ Rama Mahendra, “Prosedur Menjual Rumah,” *Hukum Online*, 2013.

³⁸ Nawaaf Abdullah; Munsyarif Abdul Chalim, “Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Autentik,” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 658, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2508>.

³⁹ Puspa Pasaribu and Eva Achjani Zulfa, “Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan,” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 3, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>.

oleh pemiliknya, contohnya jual beli. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).” Pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

”Pemindahan 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 dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.”⁴⁰

Pasal 1473 KUHPerdota pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua, yakni:

1. “Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.”⁴¹

Kemudian debitur yang sudah dinyatakan pailit yang dinyatakan putus dalam pengadilan. Terhadap utang atau kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dengan jumlah uang baik secara langung atau tidak dapat menyebabkan permasalahan dikemudian hari apabila tidak terpenuhinya pemberian hak kepada kreditur. Dengan adanya hal tersebut, maka dapat terjadi kepailitan dan apabila debitur mempunyai “dua atau lebih kreditur dan setidaknya satu utang yang telah jatuh tempo maka dapat ditagih dan dinyatakan pailit dengan pengajuan putusan pengadilan baik atas permohonannya sendiri ataupun permohonan satu atau lebih krediturnya.”⁴² Debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit sejak tanggal pailit diucapkan.

Pasal 21 UUPK menyebutkan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pernyataan pailit di ucapkan dan segala hal yang diperoleh selama kepailitan berlangsung. Kepailitan akan berakhir apabila putusannya telah dicabut oleh pengadilan dengan bukti telah ada pengesahan perdamaian yang berkekuatan hukum tetap atau seleteah dilakukan pemberesan (utang kreditur telah dibayar) atau juga dapat setelah daftar pembagian harta pailit berlaku mengikat.

⁴⁰ “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” (n.d.).

⁴¹ “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (n.d.).

⁴² Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan.

Dalam keterangan pemberian kuasa penuh kepada seseorang yang dicantumkan pada PPJB dan aktanya di buat oleh Notaris. perlu diketahui, bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur dalam KUHPerdara, namun diakui dalam lintas bisnis masyarakat yang di beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum. Pemberian kuasa mutlak merupakan suatu kuasa dalam hal ini para pihak yang membuat perikatan yang muncul dari sebuah perjanjian, sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan kebebasan berkontrak yang dilakukan dengan tetap adanya pembatasan tidak boleh menyimpang dari peraturan perundang-undangan dan dilaksanakan dengan mengedepankan iktidak baik.

Peran profesi Notaris dalam kepailitan adalah membuat akta terhadap pengalihan aset, membuat pengikatan akta terhadap jaminan kebendaan, dan membuat akta notariil penjualan di bawah tangan barang bergerak dalam proses pemberesan harta pailit. Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan segala ketetapan yang sudah diatur dan diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Akta autentik ini merupakan surat tanda bukti yang memuat tentang hubungan hukum antara subjek satu dengan subjek yang lainnya, dengan adanya akta autentik yang dibuat oleh Notaris.⁴³

Notaris dapat melakukan perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum pidana sekaligus juga melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Sehingga, dalam menjalankan jabatannya harus memperhatikan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang lain terkait dalam perbuatan hukum. Pasal ini mengandung arti dari “saksama” dapat diartikan sebagai cermat, teliti serta hati-hati.⁴⁴

Ikatan Kurator dan Pengurus Indonesia (IKAPI) menerangkan bahwa demi menciptakan kurator yang berintegritas, maka sudah sepatutnya anggota dari ikatan curator senantiasa bersikap jujur, dapat dipercaya dan tidak mengorbankan kepercayaan publik demi kepentingan pribadi. Tugas utama kurator adalah melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit. Kurator mempunyai kewajiban untuk melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta

⁴³ Ali Hadi Shahab, “Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Dinyatakan Pailit,” *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan* 9, no. 3 (2021): 909, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.23887/jpku.v9i3.39237>.

⁴⁴ Fikri Ariesta Rahman, “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap,” *Jurnal Lex Renaissance* 3, no. 2 (2018): 423–40, <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art11>.

pailit. Tujuan kepailitan adalah untuk membayar hak para kreditur yang seharusnya mereka peroleh sesuai dengan tingkat urutan tuntutan mereka.⁴⁵

Kurator mempunyai 2 (dua) tanggung jawab yaitu tanggung jawab sebagai kurator dan tanggung jawab dalam kapasitasnya tidak sebagai kurator. Dari pertanggungjawaban yang kurator pegang tersebut harus diemban dengan hati-hati karena “Kerugian yang muncul sebagai akibat dari tindakan kurator ini harus dipertanggung jawabkan kurator secara pribadi.” Hal ini seperti yang disebutkan dalam Pasal 72 UU KPKPU menyebutkan “kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit.” Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa letak tanggung jawab kurator dibebankan untuk selalu bertanggung jawab atas perbuatan dan kelalaiannya pada saat bertindak sebagai kurator. Tugas dan tanggung jawab kurator yang diberikan oleh undang-undang kepada kurator untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit akan menjadi tugas berat bagi kurator jika tidak didukung dengan kemampuan individual dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya.⁴⁶

Wewenang yang diberikan oleh undang-undang kepada kurator sangat luas dan dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum. Kurator dapat melakukan perbuatan melawan hukum karena ia bertanggung jawab atas kerugian yang di derita oleh pihak ketiga secara pribadi. Hal tersebut dapat terjadi apabila terdapat tindakan kurator yang merugikan harta pailit dan pihak ketiga karena merupakan di luar kewenangan kurator yang di berikan kepadanya oleh undang-undang.⁴⁷ “Putu Supadmi menjelaskan segala kerugian yang timbul sebagai akibat dari kelalaian atau karena ketidakprofesionalan kurator menjadi tanggung jawab.”⁴⁸

Kewajiban kurator ialah wajib untuk “menyerahkan laporan kepada hakim pengawas mengenai keadaan harta pailit yang masuk kedalam kewenangannya. Kewenangan hakim pengawas dalam mengawasi kurator bertindak atas harta pailit yang akan dilakukan pemberesan.” Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) UU KPKPU bahwa kurator wajib menyerahkan laporan kepada Hakim Pengawas mengenai keadaan harta pailit dan pelaksanaan tugasnya.

Salah satu isi dari PJB adalah sanksi-sanksi. Sementara itu untuk dapat mengalihkan hak kepada pihak mulanya harus terlebih dahulu mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dengan dibuatkan terlebih dahulu bukti tertulis yang bersifat autentik. Peristiwa atau perbuatan hukum yang

⁴⁵ Quantri H Ondang, “Tugas Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004,” *Lex Et Societatis* 5, no. 7 (2017): 33, <https://doi.org/https://doi.org/10.35796/les.v5i7.18086>.

⁴⁶ Ridwan, “Kedudukan Kurator Dalam Melakukan Eksekusi Budel Pailit Yang Berimplikasi Pada Pelaporan Secara Pidana Suatu Kajian Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang,” *Jurnal Ius Constituentum* 3, no. 2 (2018): 125–46, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jic.v3i2.1040>.

⁴⁷ Imran Nating, *Peranan Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit* (Jakarta: Rajawali, 2004).

⁴⁸ M.Taufik Hidayat, “Penyelesaian Sengketa Akibat Kesalahan Kurator Dari Berkurangnya Harta Debuter Pailit Yang Merugikan Pihak Kreditur Dalam Kepailitan.”

diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang yaitu Notaris dalam hal untuk membuat dan mengesahkan suatu akta autentik atas peralihan hak guna bangunan dan kemudian mendapatkan legalitas dan otentisitas atas peralihan hak atas tanah tersebut.

4. PENUTUP

Kepailitan merupakan suatu keadaan debitur memiliki kesulitan untuk membayar hutangnya. Kepailitan meliputi seluruh harta kekayaan debitur biasanya terjadi pada saat putusan pernyataan pailit oleh pengadilan. Kemudian pengurusan tersebut akan dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas. Harta pailit juga meliputi segala sesuatu yang di peroleh selama kepailitan berlangsung. Kepailitan akan berakhir apabila dicabut oleh pengadilan, pengesahan perdamaian telah berkekuatan hukum tetap, atau setelah dilakukan pemberesan (utang kreditur telah dibayar) atau daftar pembagian harta pailit berlaku mengikat. status dari harta benda yang telah dimasukan kedalam boedol pailit merupakan sitaan negara yang pada dasarnya melihat dari syarat keabsahan suatu benda dapat dimasukkan sebagai boedol pailit. Kepailitan dapat berakhir apabila dicabut oleh pengadilan, pengesahan perdamaian telah berkekuatan hukum tetap, atau seleteah dilakukan pemberesan (utang kreditur telah dibayar) atau daftar pembagian harta pailit berlaku mengikat. Pasal 1131 KUHPer menjelaskan bahwa yang dapat dimasukan kedalam boedel pailit hanya harta debitur yang sah, diluar itu harus dikeluarkan dari daftar boedel pailit. Apabila kreditur ingin dapat mengeluarkan harta pailit tersebut harus diajukan gugatn-gugatan lain ke pengadilan. Notaris sebaiknya lebih cermat lagi dalam melakukan pengecekan maupun pemeriksaan dokumen kelengkapan serta latar belakang objek dari akta yang akan dibuat olehnya untuk para pihak karena pada dasarnya ketelitian Notaris menentukan keautentikan akta agar dapat menjamin kepastian hukum dari akta yang dibuat, agar mengurangi risiko sengketa dari pembuatan akta pengikatan jual beli yang objeknya belum pasti.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Hadi Shahab. "Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Dinyatakan Pailit." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan* 9, no. 3 (2021): 909. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.23887/jpku.v9i3.39237>.
- Alusianto Hamonangan; dkk. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Perlahiran Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *Jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 241. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v3i2.1180>.
- Andhika, Ahmad Reza. "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perkara Pidana Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004." *Premise Law Journal* 1 (2016): 9.
- Ariesta Rahman, Fikri. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap." *Jurnal Lex Renaissance* 3, no. 2 (2018): 423–40. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art11>.

- Elisa; dkk. “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berstatus Sengketa Antara Pengembang Dengan Pembeli.” *Jurnal Lex Suprema* 2, no. 1 (2020): 435–36. <https://doi.org/https://jurnal.law.uniba-bpn.ac.id/index.php/lexsuprema/article/view/293>.
- Enel Reza Hafidzan, Ery Agus Priyono, Dewi Hendrawati. “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli.” *Serambi Hukum* 6, no. 02 (2015): 2.
- Jurnal Entrepreneur. “Faktor Penyebab Perusahaan Pailit Yang Harus Diketahui,” n.d.
- Fuady, Munir. *Hukum Pailit Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (n.d.).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (n.d.).
- Legawantara, Made Erik Krismeina, Desak Gde Dwi Arini, and Luh Putu Suryani. “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 115. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>.
- Lia Nopiharni Puspitasari ; etc. “Problematika Eksekusi Harta Pailit Dalam Cross Border Insolvency.” *USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 1. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4238>.
- M.Taufik Hidayat. “Penyelesaian Sengketa Akibat Kesalahan Kurator Dari Berkurangnya Harta Debitur Pailit Yang Merugikan Pihak Kreditor Dalam Kepailitan.” *Jurnal Al’ Adl* 7, no. 14 (2015): 62. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v7i14.226>.
- Made Ara Denara Asia Amasangsa. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.” *Kertha Semaya* 8, no. 1 (2019): 5.
- Mahendra, Rama. “Prosedur Menjual Rumah.” *Hukum Online*, 2013.
- Moertiono, R Juli. “Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkaryaan Dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi Dan PT. Asianfast Marine Industries.” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 18, no. 3 (2019): 130. <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i3.1329>.
- Nating, Imran. *Peranan Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit*. Jakarta: Rajawali, 2004.
- Nawaaf Abdullah; Munsyarif Abdul Chalim. “Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Autentik.” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 658. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2508>.
- Nurizkha Arlina. “Penggantian Notaris Pengganti Dari Notaris Yang Berstatus Terpidana (Studi Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor No. 728/Pdt/P/2020/Pn. Sby).” *Jurnal Pendidikan* 4, no. 4 (2020): 2.
- Paramita Arina Ratna; Yunanto; Dewi Hendrawati. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang).” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016): 26.
- Pasaribu, Puspa, and Eva Achjani Zulfa. “Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam

- Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan.” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 3. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (n.d.).
- Puspitasari, Lia Nopiharni, Dian Septiandani, Diah Sulistyani Ratna Sediati, and Kadi Sukarna. “Problematika Eksekusi Harta Pailit Dalam Cross Border Insolvency.” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 748. <https://doi.org/10.26623/julr.v4i2.4238>.
- Putri Dewi Kurnia; Amin Purnawan. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas.” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 620. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.
- Quantri H Ondang. “Tugas Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004.” *Lex Et Societatis* 5, no. 7 (2017): 33. <https://doi.org/https://doi.org/10.35796/les.v5i7.18086>.
- Raymond Aristyo; Ahkmad Budi Cahyono. “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Jual PPJB Dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang.” *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 12 (2021): 2418–19. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p13>.
- Reynika Ashfahani; Pieter Everhardus Latumeten. “Proses Kepailitan Dan PKPU.” *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 12 (2021): 2395. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p11>.
- Ridwan. “Kedudukan Kurator Dalam Melakukan Eksekusi Budel Pailit Yang Berimplikasi Pada Pelaporan Secara Pidana Suatu Kajian Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.” *Jurnal Ius Constituendum* 3, no. 2 (2018): 125–46. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jic.v3i2.1040>.
- Safira Dini Laksita; etc. “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli.” *Diponegoro Law Review* 6, no. 1 (2017): 1. <https://doi.org/https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/15664>.
- Shubhan, M. Hadi. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma & Praktik Di Peradilan*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Soerjono Soekanto; Sri Mamudji. *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Pdhui, 1979.
- Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1989.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung: PT Intermasa, 1982.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan (n.d.).
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (n.d.).