

Kedudukan Hak Atas Tanah yang Telah Dialihkan Sebagai Bagian Boedel Pailit (Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa)

Fairuz Syahid Agata¹, Riky Rustam²

Abstract

This research is motivated by the existence of legal problems regarding the validity of the transfer of land rights where the land object is then used as a bankruptcy estate. The purpose of this research is to find out how the validity of the transfer of land rights that have been transferred by the parties and the validity of the land object which is then used as a bankruptcy estate. This research typology uses normative legal research. Normative legal research is research that refers to legal norms contained in laws and regulations and court decisions. The approach method used is the statutory approach and conceptual approach. The results of this study are related to the transfer of land objects carried out by Syaiful to Agung Nugroho is valid while that carried out by Agung Nugroho to Hermawan is invalid, this is based on the difference in the transfer time, namely the PPJB paid off and the PPJB has not been paid off. Then related to the validity of the land object used as the bankruptcy estate of PT STP is invalid because the object has not become the property of PT STP when it is used as a bankruptcy estate. The legal advice that can be given is that Hermawan as an aggrieved buyer can file a legal action in the form of a tort claim against Agung Nugroho to the Bantul District Court. The second legal advice is that Agung Nugroho can again file a lawsuit to the Semarang Commercial Court so that the land object can be removed from the bankruptcy estate of PT. STP.

Keywords: *Transfer of land rights, Bankruptcy.*

Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya permasalahan hukum mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah yang mana objek tanah tersebut kemudian dijadikan *boedel* pailit. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah yang telah dialihkan oleh para pihak dan keabsahan objek tanah tersebut yang kemudian dijadikan *boedel* pailit. Tipologi penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini yaitu terkait peralihan objek tanah yang dilakukan oleh Syaiful kepada Agung Nugroho adalah sah sedangkan yang dilakukan oleh Agung Nugroho kepada Hermawan belum sah, hal tersebut berdasarkan perbedaan saat peralihannya yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Kemudian terkait keabsahan objek tanah tersebut yang dijadikan *boedel* pailit PT. STP adalah tidak sah karena objek tersebut belum menjadi kekayaan PT. STP saat dijadikan *boedel* pailit. Rekomendasi hukum yang dapat diberikan yaitu Hermawan sebagai pihak pembeli yang dirugikan dapat mengajukan upaya hukum berupa gugatan perbuatan melawan hukum kepada Agung Nugroho ke Pengadilan Negeri Bantul. Rekomendasi hukum yang kedua yaitu, Agung Nugroho dapat kembali mengajukan Gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga Semarang agar objek tanah tersebut dapat dikeluarkan dari *boedel* pailit PT. STP.

Kata-kata Kunci: *Peralihan hak atas tanah, Pailit.*

Pendahuluan

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

¹ Fairuz Syahid Agata, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Email: 18410332@students.uii.ac.id

² Riky Rustam, Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Email: 154101313@uii.ac.id

berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham.³

Tujuan utama sebuah badan usaha atau perusahaan tentunya untuk mencari keuntungan semaksimal mungkin dengan modal yang seefisien mungkin. Terutama badan usaha yang telah berbentuk Perseroan Terbatas. Kata "Perseroan" merujuk kepada modal Perseroan Terbatas yang terdiri dari sero-sero atau saham-saham sedangkan kata "terbatas" merujuk kepada tanggung jawab pemegang saham yang luasnya hanya terbatas pada nilai nominal semua saham yang dimilikinya.⁴ Praktiknya suatu entitas badan hukum tidak terlepas dari masalah hukum. Masalah-masalah yang menjerat lazimnya berkaitan dengan utang-piutang ataupun jual-beli dan sebagainya. Seperti perusahaan properti yang dinaungi PT. Salam Teguh Perkasa (selanjutnya disebut PT. STP) yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi proyek pembangunan perumahan yang mana perusahaan tersebut memiliki masalah hukum dengan para konsumennya.

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

Kemudian pada tanggal 6 September 2020 Syaiful selaku Direksi PT. STP membuat surat pernyataan pengakuan utang *refund* dengan total utang sebesar Rp. 43.456.988.575,- (Empat puluh tiga miliar empat ratus lima puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada para konsumen yang berjumlah 272 (dua ratus tujuh puluh dua) orang.

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

Selanjutnya pada tanggal 7 Januari 2021 dan tanggal 1 Februari 2021 PT. STP menanggapi Somasi yang pada pokoknya menyatakan komitmen akan melakukan pembayaran utang *refund* pada akhir Bulan Februari 2021 atau paling lambat Bulan Maret

³ Ridwan Khairandy, *Hukum Perseroan Terbatas*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 5.

⁴ Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Ctk. Ketiga, Rev. Kedua, FH UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 71.

2021. Namun komitmen tersebut tetap tidak dilaksanakan oleh PT. STP selaku pengembang proyek pembangunan Perumahan Taman Darussalam Jojga II.

Atas dasar tersebut PT. STP selaku pengembang terbukti tidak melaksanakan komitmen yang telah dibuatnya. Pada akhirnya kasus tersebut oleh para konsumen PT. STP melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pernyataan pailit tertanggal 26 April 2021 pada Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang. Singkatnya permohonan pernyataan pailit tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim.⁵ Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusannya dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (selanjutnya disebut Undang-Undang Kepailitan).⁶ Hal ini lantas membuat seluruh harta Debitor Pailit diurus dan dibereskan oleh Kurator.

Berdasarkan putusan permohonan pernyataan pailit No. 10/Pdt.Sus-Pailit/2021/PN.Smg, Kurator berdasar mandatori Undang-Undang Kepailitan melakukan pencatatan daftar harta pailit.⁷ Termasuk salah satunya sebidang tanah SHM No. 01095 berdasarkan Surat Ukur No. 10514/ Argomulyo/ 2015 seluas 28.075 m² atas nama Agung Nugroho yang terletak di Desa Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta yang dimasukkan ke dalam harta boedel pailit.

Objek tanah SHM No. 01095 tersebut semula dibeli oleh Syaiful selaku Direksi PT. STP dari Aryo Winoto selaku pemilik asal objek tanah SHM No. 01095 tepatnya pada Bulan Januari 2018 dalam bentuk Pengikatan Jual Beli (PJB). Selang beberapa tahun kemudian pada Bulan Februari 2020 Syaiful selaku Direksi PT. STP membuat kontrak kerjasama dengan Agung Nugroho (Jasa uruk) dan telah ditandatangani berdasarkan Surat Perintah Kerja PT. STP Nomor: SPK-003/STP.02/II/2020 untuk melakukan pengurusan di objek tanah SHM No. 01095 berdasarkan Surat Ukur No. 10514/ Argomulyo/ 2015 seluas 28.075 m² yang saat itu masih atas nama Aryo Winoto namun telah dibeli oleh Syaiful selaku Direksi PT. STP guna kepentingan pembangunan Perumahan Darussalam Jogja II.

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

Bahwa dikarenakan masih ada kekurangan pembayaran, Agung Nugroho (Jasa uruk) meminta jaminan kepada Syaiful selaku Direksi PT. STP yang memiliki nilai dan

⁵ Putusan Pengadilan Niaga (Putusan Tingkat I) No. 10/ Pdt.Sus-Pailit/ 2021/ PN. Smg., hlm. 22.

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

⁷ Pasal 100 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

dapat dijual, kemudian Syaiful selaku Direksi PT. STP memberikan jaminan berupa objek tanah SHM No. 01095 berdasarkan Surat Ukur No. 10514/ Argomulyo/ 2015 seluas 28.075 m² atas nama Aryo Winoto selaku pemilik awal sertifikat tanah tersebut yang telah dibeli oleh Syaiful selaku Direksi PT. STP pada Bulan Januari Tahun 2018.

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

Bahwa setelah dilakukan jual-beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 09/2020 tertanggal 20 Juli 2020, kemudian dilanjutkan dengan proses balik nama objek tanah SHM No. 01095 yang semula atas nama Aryo Winoto menjadi atas nama Agung Nugroho (Jasa uruk). Selanjutnya karena Agung Nugroho (Jasa uruk) memiliki kebutuhan yang mendesak lantas objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho yang telah dikuasainya tersebut hendak dijual. Singkatnya Agung Nugroho (Jasa uruk) bertemulah dengan pembeli objek tanah SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho yaitu Hermawan (Perorangan). Bahwa antara Agung Nugroho (Jasa uruk) dengan Hermawan (Perorangan) dilakukanlah transaksi jual-beli secara berkala yaitu pada Bulan Maret 2021 sampai dengan Bulan Desember 2021.

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

Bahwa setelah pertengahan Bulan Desember 2021, Hermawan (Perorangan) tidak melanjutkan pembayaran dikarenakan telah mendapatkan informasi bahwa objek SHM No. 01095 atas nama Agung Nugroho yang sedang dibelinya tersebut masuk kedalam Boedel Pailit PT. STP (Dalam Pailit). Hal tersebut tentu membuat Agung Nugroho (jasa uruk) merasa dirugikan karena objek tanah SHM No. 01095 yang telah dikuasainya dan telah dijual kepada Hermawan (Perorangan) dimasukkan oleh Kurator sebagai harta boedel pailit PT. STP. Atas dasar tersebut Agung Nugroho sebagai pihak ketiga yang dirugikan kemudian mengajukan perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan dalam gugatan lain-lain.⁸

⁸ Penjelasan Pasal 3 angka (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Permasalahan Hukum

Berdasarkan uraian posisi kasus di atas, maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

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

Metode Penelitian

Tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (*Legal doctrinal*). Pendekatan penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah jenis pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Sumber data penelitian ini terdiri atas bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum primer yang digunakan di antaranya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Putusan No. 28/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2022/PN.Smg.

Adapun bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum. Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang membantu dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, kamus umum, dan kamus ilmiah serta ensiklopedi hukum.

Teknik pengumpulan data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data sekunder, yaitu berupa studi kepustakaan (*Library research*), pengumpulan data dengan bantuan literatur-literatur seperti dokumen, buku, dan sebagainya yang berkaitan dengan penelitian ini. Kemudian studi dokumen, yaitu teknik pengumpulan dokumen-dokumen resmi baik berupa dokumen tertulis maupun elektronik yang berkaitan dengan penelitian ini.

Analisis data pada penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif-kualitatif. Analisis data deskriptif-kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara mengolah data-data yang telah dikumpulkan untuk kemudian di analisis secara sistematis dan menarik sebuah kesimpulan dari hasil analisis tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian yang belum pernah ditulis ataupun diteliti sebelumnya, baik judul maupun rumusan masalah yang dikaji di dalam penelitian ini berbeda dengan penelitian manapun. Penelitian ini juga berdasarkan kasus hukum aktual yang terjadi pada tahun 2021.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Keabsahan Peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

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

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Syaiful selaku Direksi PT.STP tidak terlepas dari suatu perbuatan hukum yang didasari dengan perjanjian jual beli, dalam hal ini yaitu tindakan jual beli tanah SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto yang dilakukan oleh Syaiful selaku Direksi PT. STP dengan Agung Nugroho (jasa uruk) atas dasar surat kuasa jual dari Aryo Winoto yang kemudian dituangkan ke dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 09/2020 tertanggal 20 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Eltin Susani selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jika diamati secara singkat di dalam transaksi jual beli tersebut, terlihat bahwa sesungguhnya yang menjual tanah SHM No. 01095 adalah Aryo Winoto selaku pemilik asal karena objek tanah SHM No. 01095 masih atas nama Aryo Winoto walaupun telah dilakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas antara Syaiful selaku pembeli dengan Aryo Winoto selaku penjual yang dibuat berdasarkan Akta Nomor 03/2018 tertanggal 23 Januari 2018.

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

Di sisi lain, objek tanah SHM No. 01095 yang diberikan oleh Syaiful kepada Agung Nugroho (jasa uruk) tersebut tidak diikuti dengan proses pembebanan Hak Tanggungan sehingga dalam hukum tidak ada jaminan yang diberikan kepada Agung Nugroho karena tidak dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) bahwa "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut".⁹

Pengertian Hak Tanggungan yaitu sebagaimana yang disebutkan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah

⁹ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain".¹⁰

Rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹¹

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, 616".¹² Artinya suatu jual beli hak milik tidak akan berpindah tangan dari penjual kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan. Kemudian dikaitkan dengan syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Jual beli tanah terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, pertama, perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Kedua, perbuatan hukum pembayaran harga jual beli oleh pembeli kepada penjual.

Dilakukannya dua perbuatan hukum tersebut maka telah terpenuhinya syarat "tunai" dari jual beli tanah, sehingga dengan demikian jual beli tanah tersebut telah selesai. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuat perjanjian di hadapan kepala desa.¹³ Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah).

Asas tunai, riil, dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB). Berdasarkan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyerahan benda tidak bergerak terjadi melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria antara lain dengan membukukannya dalam register atau sejak di sertifikatkan.¹⁴

¹⁰ Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 13.

¹² Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ Dwi Aprilia, Josina Emelie, Alsam P, Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 8 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2020, hlm. 17.

¹⁴ Helmi Romdhoni, Peralihan Hak Atas Tanah Sudah Terjadi Meski Belum Disertifikatkan, Terdapat dalam <https://www.inanews.co.id/2021/03/peralihan-hak-atas-tanah-sudah-terjadi-meski-belum->

Tujuan disertifikasi atau dalam hal jual beli tanah disebut sebagai balik nama atas tanah, sebagaimana yang ditentukan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi, pengukuran surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁵

Adapun sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana ketentuan Pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu, adapun kriteria-kriteria tersebut yaitu sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan iktikad baik dan pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.¹⁶

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

Peraturan SEMA di atas tentunya bertujuan sebagai perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang pengurusan dokumen jual belinya masih berbentuk PPJB tetapi tetap dengan mengidahkan iktikad baik dari pembeli tersebut. Penerapan prinsip pembeli beriktikad baik diatur pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Kemudian terkait PPJB lunas di dalam praktik kenotariatan sudah lazim diterima sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah. PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Klausul di dalam PPJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual.¹⁷

disertifikatkan/#:~:text=Peralihan%20hak%20atas%20tanah%20berdasarkan,dan%20dilakukan%20dengan%20itikad%20baik., Diakses tanggal 29 Agustus 2023.

¹⁵ Edgar Brige Tatulus, Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6 No. 10, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2018, hlm. 160.

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ctk. 2, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 261.

¹⁷ Selamat Lumban Gaol, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadama, 2020, hlm. 83.

PPJB lunas juga merupakan jenis akta yang bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur sebagaimana Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti pemberian kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa, dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.¹⁸ Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas sesuai dengan harga yang disepakati dan dibayarkan secara penuh walaupun belum dilaksanakan balik nama karena satu dan lain hal.¹⁹

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

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

Hal tersebut dapat dikatakan sah karena berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan Peraturan-Peraturan yang telah dijelaskan di atas, objek tanah yang dibeli oleh Syaiful selaku Direksi PT. STP yaitu SHM No. 01095 atas nama Aryo Winoto yang dituangkan dalam bentuk PPJB lunas telah beralih hak atas tanahnya kepada Syaiful selaku pembeli, maka dari itu Syaiful selaku Direksi PT. STP berhak untuk mengalihkan objek tanah tersebut kepada orang lain walaupun objek tanah SHM No. 01095 masih atas nama Aryo Winoto dan belum dibalik nama atas nama Syaiful.

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

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

¹⁸ Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁹ Werdi Sutisari dan Nia Kurniati, Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Atas Objek Tanah, *Jurnal Kajian Ilmu Sosial dan Humaniora Berbasis Kearifan Lokal*, Vol. 2 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2023, hlm. 58.

mendapatkan informasi bahwa objek tanah SHM No. 01095 tersebut telah masuk ke dalam boedel pailit PT. STP.²⁰

Artinya PPJB tertanggal 19 Agustus 2021 yang telah dibuat tersebut belum sampai pada tahap pelunasan. PPJB belum lunas sendiri adalah apabila pembayaran dari pembeli belum lunas diterima oleh penjual. Klausula di dalam Pasal-Pasal PPJB tidak lunas, sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB tidak lunas tersebut, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.²¹

Terkait PPJB yang belum lunas, terdapat peluang adanya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Hal tersebut diakibatkan karena tidak dipenuhinya antara hak dan kewajiban salah satu pihak. Oleh karena itu, seringkali PPJB disengketakan akibat salah satu pihak merasa keberatan atau dirugikan. Hal ini biasanya terjadi dalam kasus developer dengan pembeli, di mana pembeli dapat membeli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dengan diikat terlebih dahulu dengan PPJB.²²

Berdasarkan penjabaran di atas lalu kemudian dihubungkan dengan penjelasan-penjelasan yang telah dibahas sebelumnya yaitu terkait Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa "Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, 616".²³ Hak milik yang dimaksud dalam pembahasan ini yaitu peralihan hak milik atas tanah, maka bentuk peralihannya harus dibuktikan dengan penyerahan, penguasaan objek dan sertifikasi atau balik nama atas nama pembeli tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".²⁴ Artinya bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan (pendaftaran yang dimaksud adalah lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional) jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi secara hukum walaupun masih dalam bentuk PPJB jika memenuhi syarat-syarat sesuai ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 7 yang menyatakan bahwa

²⁰ Putusan Pengadilan Niaga (Putusan Tingkat 1) No. 28/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2022/PN.Smg., hlm. 6.

²¹ Aloysius Law Office, Perbedaan PPJB Lunas dan Tidak Lunas, Terdapat dalam <https://www.aloyusius-lawoffice.com/knowledge-PPJB%20Lunas%20vs%20Tidak%20Lunas>, Diakses tanggal 4 September 2023.

²² Gusti Bagus Gilang P, Yosafat Prasetya N, Agus Sugiarto, Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah, *Jurnal Education and Development*, Vol. 11 No. 1, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, 2023, hlm. 273.

²³ Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik”. Artinya peralihan hak atas tanah sudah terjadi walaupun masih PPJB apabila dua poin penting sudah terpenuhi sebagaimana ketentuan SEMA di atas yaitu pertama, PPJB tersebut sudah harus lunas kemudian yang kedua, objek tanah yang dijual belikan harus sudah dikuasai oleh pembeli.

Diperkuat sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.²⁵

Atas dasar tersebut maka peralihan objek tanah SHM No. 01095 antara Agung Nugroho selaku penjual dengan Hermawan selaku pembeli secara hukum belum sah. Hal itu dikarenakan jual beli yang dilakukan kedua belah pihak masih berbentuk PPJB belum lunas dan objek tanah masih dalam penguasaan penjual yaitu Agung Nugroho serta objek tanah belum diserahkan kepada Hermawan selaku pembeli.

Keabsahan Objek Tanah SHM Nomor 01095 yang Telah Dijadikan Harta Boedel Pailit

PT. STP yang berkedudukan sebagai badan hukum maka sudah tentu segala perbuatan hukumnya tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Hukum Perjanjian, termasuk tidak terbatas dalam hal perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Berdasarkan peraturan yang berlaku, suatu badan hukum tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik kecuali badan-badan hukum yang telah ditentukan. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, hak milik hanya dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.²⁶

Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sebagaimana yang ditentukan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah) yaitu sebagai berikut:²⁷

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;

²⁵ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 86.

²⁶ Yunisa Riana Br P, Mengapa Tanah Hak Milik yang Dibeli PT Statusnya Menjadi HGB, Terdapat dalam https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengapa-tanah-hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hgb-cl6446/#_ftn1, Diakses tanggal 1 September 2023.

²⁷ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Konsekuensi badan-badan hukum yang tidak termasuk dalam ketentuan sebagaimana disebutkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah yaitu adalah, status tanah hak milik yang akan dibeli oleh badan hukum tersebut harus terlebih dahulu diubah menjadi salah satu diantara beberapa bentuk yang ada, yaitu sebagai berikut:²⁸

1. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara;
2. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri;
3. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tanah milik orang lain;
4. Hak Sewa untuk Bangunan yaitu seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah apabila telah berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya;

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

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

1. Warga-negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.²⁹

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

1. Warga-negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.³⁰

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

1. Warga-negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

²⁸ Lilis Supriatin, Tanah Hak Milik yang Dibeli PT Statusnya Menjadi Hak Guna Bangunan (HGB), Terdapat dalam [²⁹ Pasal 30 ayat \(1\) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.](https://konspirasikeadilan.id/artikel/tanah-hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hak-guna-bangunan-hgb0621#:~:text=Pada%20prinsipnya%2C%20Sebuah%20Badan%20Hukum,HGU)%2C%20dan%20Hak%20Pakai., Diakses tanggal 2 September 2023.</p></div><div data-bbox=)

³⁰ Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia".³¹

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

1. Warga-negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia".³²

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

Kemudian berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan menyebutkan "Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini". Selanjutnya Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan menyebutkan bahwa "Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan".³³ Frasa "Semua kekayaan Debitor Pailit" di atas merupakan penjabaran dari asas yang dikandung Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik Debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan Debitor itu".³⁴

Dikaitkan dengan SHM No. 01095 yang belum dijadikan HGB atas nama PT. STP maka objek tanah tersebut tidak termasuk sebagai bagian dari aset atau kekayaan Debitor Pailit yaitu PT. STP, sebagaimana yang ditentukan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada frasa bagian "Semua kekayaan Debitor Pailit", artinya hanya sebatas kekayaan Debitor Pailit lah yang dapat dicatat dan dimasukkan ke dalam harta pailit sebagaimana ketentuan Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan bahwa "Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator".³⁵ Sudah sepatutnya setelah putusan pernyataan pailit PT. STP tertanggal 14 Juni 2021 objek

³¹ Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³² Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³³ Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

³⁴ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³⁵ Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

tanah SHM No. 01095 tersebut tidak dicatat dan dimasukkan sebagai harta pailit PT. STP.

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan yang telah disebutkan di atas bukan tanpa pengecualian. Artinya, ada di antara harta kekayaan Debitor, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, yang tidak dimasukkan ke dalam harta pailit. Berdasarkan Pasal 184 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan, Debitor pailit dapat diberikan sekedar perabot rumah dan perlengkapannya, alat-alat medis yang digunakan untuk kesehatan, atau perabot kantor yang ditentukan oleh Hakim Pengawas. Pengecualian yang lain adalah apabila Debitor merupakan perusahaan dan diharapkan masih akan tetap menjalankan usahanya setelah tindakan pemberesan oleh Kurator. Berdasarkan Pasal 184 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan, Harta Pailit perusahaan yang boleh dijual oleh Kurator hanya benda-benda yang tidak diperlukan untuk keperluan meneruskan perusahaan.³⁶

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

Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

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

³⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan "Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran"*, Edisi Kedua, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 284-285.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

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

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Perseroan Terbatas*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Ctk. Ketiga, Rev. Kedua, FH UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan "Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran"*, Edisi Kedua, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ctk. 2, Kencana, Jakarta, 2010.

Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Pemerintah

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Putusan Pengadilan

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

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

Jurnal

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

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

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

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

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

Data Elektronik

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

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

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

Yunisa Riana Br P, Mengapa Tanah Hak Milik yang Dibeli PT Statusnya Menjadi HGB, Terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengapa-tanah->

hak-milik-yang-dibeli-pt-statusnya-menjadi-hgb-cl6446/#_ftn1, Diakses tanggal 1 September 2023.