

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 9 Desember 2023, Revised: 16 Desember 2023, Publish: 17 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Efektivitas Tanggung Jawab Notaris dalam Objek Jual Beli yang Dipailitkan Berkaitan Akta Kuasa Menjual

Kathleen Angel Winarta<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Universitas Indonesia, Indonesia

Email: [kathleenwinarta06@gmail.com](mailto:kathleenwinarta06@gmail.com)

Corresponding Author: [kathleenwinarta06@gmail.com](mailto:kathleenwinarta06@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *Implementation of the debtor's bankruptcy declaration decision for the law of loss of rights in the control and management of existing assets. All of the debtor's assets, which already exist and will be subject to general confiscation. The writing method is qualitative and analytical in nature and uses normative juridical research methods which focus on the source data, namely literature and library research. The research method concluded that bankruptcy would be completed if there was a re-submission of a lawsuit at the commercial court based on the object being transferred if another lawsuit was applied to the court referring to the bankrupt boedel. The results of the study are the responsibilities of a notary in a series of bankruptcies, namely compiling a deed in the transfer of assets, compiling a binding deed on material guarantees and compiling a notarial deed of private sales in a series of asset settlements. Basically, a notary is determined to have committed a criminal act if it can be proven that the legal action he carried out resulted in a loss for all creditors. What is new in this study has been noted in previous studies, but all research has its own characteristics. This research focuses on the effectiveness of notary responsibilities and the legal certainty of deed of power of attorney to sell objects which are bankrupt in the development of Indonesian law.*

**Keyword:** *Deed of Power of Attorne.,; Buy and sel, Bankruptcy*

**Abstrak:** Pelaksanaan putusan pernyataan pailit debitur bagi hukum hilangnya hak dalam penguasaan serta pengurusan harta kekayaan yang ada. Semua harta debitur, yakni sudah ada serta nantinya ada ditetapkan sita umum. Metode penulisan yakni sifatnya kualitatif analitif serta memakai metode penelitian yuridis normatif dimana berfokus dalam data sumbernya yakni literatur serta studi kepustakaan. Metode penelitian itu diperoleh simpulan dimana kepailitan nantinya selesai jika adanya pengajuan gugatan ulang pada pengadilan niaga berdasar objek benda itu bisa diperalihkan jika diterapkan gugatan lain pada pengadilan mengacu boedel pailit itu. Hasil penelitian yakni tanggung jawab Notaris pada rangkaian kepailitan yakni menyusun akta dalam dialihkannya harta, menyusun pengikatan akta pada jaminan kebendaan serta menyusun akta notarial penjualan di bawah tangan pada rangkaian diselesaikannya asset. Notaris pada dasarnya ditetapkan perbuatan pidana jika bisa dibuktikan pada tindakan hukum yang dijalankannya mengakibatkan rugi terhadap semua kreditur. Hal yang baru dalam kajian ini telah terdapat dalam kajian terdahulu, tetapi semua penelitian

mempunyai ciri cirinya tersendiri. Penelitian ini befokus dalam efektivitas tanggung jawab Notaris maupun kepastian hukum akta kuasa menjual pada objek dimana dipailitkan dalam perkembangan hukum Indonesia.

**Kata Kunci:** Akta Kuasa Menjual, Jual Beli, Kepailitan.

## PENDAHULUAN

Kepailitan termasuk aspek penyelesaian permasalahan terkait utang piutang dimana dipakai debitur yakni tak memiliki kesanggupan dalam melakukan pembayaran utang mereka pada kreditur. Sehingga rasa tak mamvu itu disebabkan sudah melewati Batasan yang diketahui dari sehingga ia melakukan pengajuan cara dalam menyusun permohonan penetapan status pailit (M. Hadi Shubhan, 2008). Mengacu dalam aturan UndangUndang Kepailitan, kepailitan termasuk sita umum terhadap seluruh harta yang ada. Aspek ini dikaji melalui Pasal 2 ayat (1) dimana “debitur yang memiliki dua atau lebih kreditur serta tak menjalankan pembayaran lunas minimal satu utang dimana sudah melewati Batasan periode serta bisa dilakukan penagihan, dinilai pailit melalui putusan pengadilan, yakni mengarah dalam permohonan individu serta adanya permohonan satu maupun melebihi kreditur yang ada.”

Perjanjian jual beli termasuk suatu kesepakatan dimana seluruh tindakan hukum pada kesepakatan jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termasuk langkah dimana dipakai dalam memudahkan semua orang didalamnya menjalankan kegiatan jual beli. Dijalankannya secara maksimal sebuah kesepakatan beli jika telah adanya pelaksanaan dalam semua makna kesepakatan dimana berhubungan dalam hak serta hal yang wajib bagi seluruh orang serta tak adanya kerugian (Made Erik, 2020). Rangkaians jual beli dikaji melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dimana isinya “Pengalihan hak atas tanah sebab jual beli bisa dijalankan di depan PPAT (Dewi Hendrawati, 2015).

Notaris termasuk sebuah jabatan dimana menetapkan pelaksanaan profesi di pelayanan hukum pada publik, harus adanya sebuah perlindungan serta jaminan supaya diraihnya sebuah ketertiban hukum (Mutmainnah serta Bima, 2020). Adanya Notaris semakin menuai kenaikan selaku sebuah keperluan hukum publik. Lembaga Notaris di Indonesia mengarah dalam keperluan terhadap semua alat bukti, dewasa ini adanya perubahan melalui Peraturan Jabatan Notaris (Stb. 1860-3) serta Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stb.1860:3) sebelumnya termasuk aturan Pemerintah Kolonial Belanda. Selanjutnya diumumkan pada aturan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 terkait Jabatan Notaris, dimana hal ini menggantikan adanya Peraturan Jabatan Notaris, serta UndangUndang Nomor 2 Tahun 2014 terkait Perubahan Atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 terkait Jabatan Notaris (yaknis dikenal melalui sebutan UUJN).

Notaris yakni pejabat dimana adanya kewenangan dalam menyusun sebuah akta autentik mengarah dalam UU terkait Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris serta ada hal lain dimana berhubungan dalam profesi Notaris. Hal ini dapat menghambat sengketa hukum antara para pihak dan notaris, yang dapat mengganggu keandalan penanganan masalah hukum oleh notaris (Nurizkha Arlina, 2020). Kontes terbuka untuk semua pemilik bisnis. Tidak hanya di organisasi yang baru terbentuk, tetapi juga di organisasi yang sudah berdiri cukup lama, persaingan bisa saja muncul. Ada administrator kepailitan untuk kontestan itu sendiri, seorang profesional hukum yang dipekerjakan oleh otoritas penanganan. Dalam skenario ini, kewajiban kurator adalah untuk menilai dan dengan cara yang sama membuang kepemilikan wali amanat kontes, dimulai dengan pengumpulan awal, mempertahankan, menilai, dan membuang kepemilikan melalui penjualan atau lelang.

Dalam melakukan penjaminan rasa pasti, tertib serta dilindunginya hukum diperlukan alat bukti tertulis dimana sifatnya autentik terkait tindakan, kesepakatan serta ditetapkannya kejadian hukum dimana disusun di depan Notaris. Notaris juga harus mematuhi standar etika yang tinggi. Standar etika yang tinggi memastikan bahwa pencatat tidak menyalahgunakan otoritas mereka, bahwa mereka bertindak sesuai dengan hukum dan peraturan, dan reputasi mereka tidak rusak. Ketika dokumen yang akurat diserahkan, notaris harus waspada apakah dokumen tersebut mengandung perbuatan salah atau pembebanan dari notaris. Jika terjadi kejahatan atau ketidaksepakatan dari pihak lawan dalam situasi itu, notaris menjadi bertanggung jawab, dengan peringatan bahwa mereka harus menjunjung tinggi kewajibannya atas dasar apa pun dan kemudian harus mematuhi protokol yang ditentukan. Bukan itu masalahnya. Dari mereka yang menangani para pihak. Para pihak bertanggung jawab atas informasi atau fakta yang tidak akurat yang telah diungkapkan oleh para pihak (Andi, 2008).

Disebabkan adanya perkembangan masyarakat yang pesat, hak-hak hukum juga berkembang, yang membuat peran notaris jauh lebih rumit dan seringkali lebih ambigu daripada kasus pembuatan peraturan normal. Notaris adalah seorang profesional yang memberikan perlindungan hukum kepada semua orang. Fungsi dan hak notaris sangat penting untuk interaksi hukum dalam masyarakat (Mowoka, 2014). Legalitas mengkaji bagaimana peraturan yang dirumuskan dapat mencapai tujuan yang diinginkan guna mengukur efektivitas peraturan dalam hal keberhasilannya dalam mencapai tujuan yang diinginkan. Dibutuhkan Peraturan efektif ketika mencapai tujuannya dan sebaliknya.

Pasal 69 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menilai Tugas kurator yakni menjalankan penyelesaian aset harta pailit. Mengacu Ayat 2 mengkaji dimaan meskipun adanya kondisi dalam pailit kesepakatan. Sehingga Notaris mengacu dalam persoalan yang ada itu melakukan pengarahan pada penyusunan sebuah perjanjian dimana sifatnya terikat kepada pembeli atau penjual, biasanya diketahui selaku sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selanjutnya, PPJB dapat didefinisikan sebagai perjanjian pendahuluan dengan tujuan utama pemberian hak untuk melaksanakan kontrak pembelian di hadapan PPAT (Raymond Aristyo, 2021). Oleh karena itu, adalah tanggung jawab anggota guild untuk menanyakan apakah kontes tersebut diizinkan secara hukum sambil mempertahankan kendali atas hak-hak individu. Semua aturan pada intinya dimaksudkan untuk meningkatkan pemahaman. Kemudian, di bawah pengawasan seorang kurator, manajemen dan saingan menjadi mengatur, dan debitur kehilangan hak untuk mengelola dan mengelola asetnya sendiri.

Penelitian sebelumnya berkaitan dalam kajian ini sudah dijalankan dari Laksita., etc (2017) “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Selaku Dasar Pembuatan Akta Jual Beli”. Kajian itu berhubungan dalam legalitas kuasa dimana adanya akta pengikatan jual beli dijadikan pokok penyusunan akta jual beli. Hasil penelitian menandakan dimana PJB adanya kuasa yakni termasuk wujud akta autentik jika mengarah dalam aspek hukum dimana adanya penetapan persyaratan resmi sebuah perjanjian.

Kemudian kajian dari Aristyo (2021) melalui judul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Jual PPJB Dan Akta Kuasa Dalam Menjual Selaku Jaminan Terjadinya Utang Piutang,” Hasil penelitian menandakan kepastian hukum hukuman serta tanggungjawab Notaris dalam PPJB atas tanah. Notaris memiliki kewajiban dalam akta autentik dimana dibuat dalam meminimalkan hal rugi bagi semua orang serta berhubungan pada pengenaan hukuman pembayaran biaya perkara serta hukuman administrasi. Penelitian selanjutnya berkaitan dalam kajian Puspitasari., etc (2021) “Problematika Eksekusi Harta Pailit melalui Cross Border Insolvency”, kajian ini mengarah dalam dimintakannya putusan pailit bila negara asing menerbitkan putusan pailit serta debitur mempunyai harta dimana ada dalam Indonesia, sehingga putusan asing itu bisa dilakukan permohonan supaya dipakai selaku acuan diambilnya harta itu dengan arahan pengadilan negeri.

Hal yang tak sama dalam penelitian yakni mengkaji partisipasi Notaris dimana berhubungan tanggungjawab hukum akta kuasa menjual pada objek yang dilakukan pailit serta bisa adanya pemahaman dampak hukum. Putusan pernyataan pailit debitur demi hukum adanya hilang hak dalam penguasaan hartanya. Semua aset debitur, dimana telah ada serta nantinya diadakan ditetapkan sita umum. Fungsi dalam kajian itu adanya pemahaman mengarah dalam tanggungjawab hukum pada akta kuasa menjual dalam objek jual beli dimana sudah pailit maupun partisipasi Notaris pada penyusunan akta. Mengacu pada hal itu sehingga adanya peneliti nantinya mengkaji pada kajian melalui judul yakni **“EFEKTIVITAS TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM OBJEK JUAL BELI YANG DIPAILITKAN BERKAITAN AKTA KUASA MENJUAL”**

## **METODE**

Metode penelitian yang dipakai dalam penulisan ini bentuknya normatif serta memakai jenis pendekatan yuridis normatifs. Penelitian yang dilakukan terhadap norma hukum, konsep hukum, asas hukum serta doktrin hukum di bidang kenotariatan dan teknologi informasi pada ranah keabsahan tanda tangan elektronik. Penelitian ini memakai jenis pendekatan normatif, dilaksanakan melalui metode terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan terkait persoalan yang dilakukan penelitian, mengkaji, melakukan analisis bahan maupun isu hukum, mengkaji tentang sumber kepustakaan yang didalamnya terdapat data sekunder maupun dalam penerapan penelitian kepustakaan (Soerjono Soekanto, 2006). Penelitian ini sifatnya deskriptif analitis dengan studi kepustakaan dalam penggambaran fakta-fakta serta regulasi yang ada maupun hubungan diantara keduanya.

Jenis penelitian yang dipakai dimana penelitian yuridis normatif (Soemitro, 2012) yakni hukum dimaknai selaku norma, acuan, serta pandangan. Terkait pendekatan persoalan dimana dipakai penulis yakni mengkaji persoalan dimana berhubungan pada penelitian skripsi melalui persoalan melalui pendekatan yuridis normatif (Soekanto, 2014). Mengacu Soerjono Soekanto penelitian Yuridis hukum Normatif tak adanya rumusan hipotesis. Adanya sebuah hipotesa kerja dibutuhkan, dimana adanya susunan kerja pada rangkaian penelitian. Melalui macam kajian ini dipakai dimana deskriptif analitis, (Sri Mamudji, 2012) yakni sebuah kajian dimana memiliki fungsi penggambaran dengan sesuai pada sebuah perseorangan, kondisi, gejala atau kelompok tertentu, atau dalam menetapkan frekuensi sebuah peristiwa, adanya gambaran terkait persoalan persoalan berhubungan dalam kajian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kepastian Hukum Melalui Akta Kuasa Menjual Dalam Objek Benda dimanas Dipailitkan**

Ada banyak tahapan dalam prosedur jual beli yang dilakukan setelah diususnya akta notaris/PPAT, termasuk pembayaran komisi penjual dan pembeli, verifikasi sertifikat tanah asli, dan pemahaman kontrak pembelian. Namun, karena alasan apapun, proses pembuatan AJB dapat dibatasi dengan persetujuan terlebih dahulu dari salah satu pihak atau dengan penolakan kerangka penjualan surat berharga sebagai jaminan di bank. Beberapa langkah dalam tata cara jual beli di hadapan notaris atau PPAT adalah pembayaran komisi penjual dan pembeli, pemeriksaan fisik akta tanah asli, penandatanganan AJB, verifikasi, dll..

Pasal 1338 KUHPerdara menilai dimana semua perjanjian di Buku III menilai asas kebebasan berkontrak (*beginsel der contractsvrijheid*). Makna dalam pasal itu menilai perjanjian mengikat semua pihak (R. Subekti, 1982). Pasal 1338 memuat buku III KUHPerdara yakni: “semua perjanjian disusun dengan resmi dijalankan selaku undangundang terhadap orang dimana menyusunnya.” Semua orang pada rangkaian jual beli tanah serta bangunan menjalankan PPJB sebab terdapat mekanisme yakni meliputi: (Paramita Arina Ratna, 2016)

1. Tak adanya pelaksanaan bayar dalam objek dengan menyeluruh serta lunas;
2. Berkas administrasi berwujud surat/dokumen objek tak dipenuhi;
3. Tak adanya penguasaan objek dari, penjual, serta pembeli;
4. Adanya kajian terkait nilai objek dimana diperjualbelikan serta tak adanya persetujuan diantara pihaknya.

PPJB sering diprakarsai oleh pengembang yang menyusun akta, dan pembayaran dilakukan secara mencicil sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan berdasarkan hubungan bisnis yang berkelanjutan dengan semua orang didalamnya. (Made Ara, 2019). Ketika suatu perjanjian dilaksanakan dalam bentuk perjanjian tertulis, citra perjanjian itu rusak. Kontrak dibagi menjadi dua jenis: notaris serta semua orang yang menyusun (R Juli Moertiono, 2018). Penanganan nyata yang telah difasilitasi oleh dan/atau oleh notaris disebut dengan penanganan notaris. Bagian ini didasarkan pada kebutuhan untuk meningkatkan kepentingan para pihak.

Herlien Boediono menjelaskan karena perjanjian tersebut merupakan pendukung akses yang berfungsi sebagai perjanjian interim bebas, PPJB diklasifikasikan sebagai perjanjian utama atau perjanjian sementara yang dibuat sebelum pelaksanaan perjanjian utama (Putri Dewi Kurnia, 2017). Ketentuan yang disepakati antara para pihak meliputi harga pembelian dan pengembangan modal yang disepakati, serta ketentuan pembayaran, pembiayaan, asuransi, dan hal-hal spesifik lainnya yakni persetujuan para pihak didalamnya.

Sebelum berdagang di hadapan PPAT, para pihak terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam jual beli. Tujuan syarat jual beli pada umumnya adalah hak penjual atas barang yang dimilikinya secara sah, yang harus dibuktikan dengan akta. Kemudian persyaratan lainnya adalah topiknya tidak kontroversial. Selain itu, surat kuasa tidak dapat dibatalkan bila digunakan untuk mengikat kontrak penjualan yang tidak mengandung klausul yang dilarang. Hal ini dikaji dalam ketentuan di Diktum Dua Butir B Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Penting untuk membebaskan harga yang adil untuk melindungi penjual dari praktik predator atau menetapkan harga tinggi untuk pasar yang paling rentan. Selain itu, menjual apapun dengan harga yang sebanding melindungi penjual dari kesalahan dan bahaya yang dapat membunuhnya. Dengan demikian, penjual dan pembeli harus dapat menyepakati harga yang adil, dan transaksi dapat dilanjutkan jika mereka melakukannya selaras Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 terkait Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Selaku Pindahan Hak Atas Tanah.

Namun, jika penjual dan pembeli tidak dapat mencapai kesepakatan, kedua belah pihak dapat mempercepat harga melalui pihak ketiga. Bahkan jika pihak ketiga bisa mengalahkan orang lain, keputusan pihak ketiga itu tidak mutlak. Jika orang ketiga tidak mau melakukan ini, perjanjian sebelum membuat akta tidak akan membuahkan hasil. Hal ini menunjukkan bahwa semua orang memiliki tugas yang tak sama. Oleh karena itu, meskipun sepertiga dari harga sudah ditetapkan, transaksi tidak dianggap selesai jika penjual atau pembeli tidak menyertainya.

Terkait dilidunginya perlindungan hukum dalam kreditur yakni Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 terkait Jaminan Fidusia. Menentang aturan yang ada adalah penerimaan formal, yang sebelumnya diterima oleh praktik hukum. Akibatnya, Pasal 397 dimasukkan dalam Peraturan KUHP. Klausula ini mengatur tentang penggulingan barang oleh orang yang pailit atau orang yang telah diberi izin oleh Mahkamah Agung untuk membatalkan putusnya, baik dengan cuma-cuma maupun dengan harga di bawah nilai aslinya. Tanpa mengacu pada persyaratan hukum tersebut di atas, maka undang-undang hanya mengatur perlakuan yang layak bagi peminjam atau debitur. Saat ini tidak ada perlindungan khusus bagi pencatat atau manajer yang memulai atau berkontribusi pada penipuan saat tujuan pesaing terwujud. Meskipun demikian, notaris dapat terus memberikan

keterangan dan bersaksi di pengadilan jika diperkirakan bahwa proses hukum awal akan mengakibatkan tak dijalankannya tugas dari peminjam. (Ahmad Reza Andhika,, 2016).

### **Ketentuan Umum Kepailitan**

Hukum kepailitan berlaku bagi kreditur yang tidak mampu membayar utangnya atau yang dengan cara lain berada dalam situasi ekonomi yang genting (kebangkrutan). Sehubungan dengan hal tersebut, negara berusaha untuk menyediakan sarana bagi mereka yang telah terjebak dalam kesulitan ekonomi (darurat ekonomi). Oleh karena itu, hukum yang mengatur transaksi bisnis harus tunduk pada hukum hukum di masing-masing negara (Lia Nopiharni, 2021). Dari pasal 21 Undang-Undang Kepailitan tentang penangguhan restrukturisasi utang, terlihat bahwa "kepailitan meliputi harta kekayaan debitur pada saat pengumuman keputusan pailit dan segala sesuatu yang diperoleh selama proses kepailitan" (Kontes akan mencakup esensi debitur).

Selanjutnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat yakni pada Pasal 1131 KUH Perdata menilai : "Semua kebendaan si berutang, yang mana ada serta tak bergerak, yakni telah ada serta nantinya ada dalam hari selanjutnya dijadikan tanggungan dalam seluruh perikatan individu." Hukum kepailitan sudah dijalankan dimulai tahun 1905 mulanya dijalankan staatsblad 1905-217 jo Staatsvblad 1906-348 dilaksanakan dalam hidup sehari-hari melalui sebutan "bangkrut". Staatsblad 1905-217 jo Staatsvblad 1906-348 selanjutnya dijadikan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998, dikaji dari Dewan Peraturan Perundang-Undangan Nomor 1 Tahun 1998 yakni terkait Perubahan atas Undang-Undang Kepailitan serta dijalankan lagi melalui Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 terkait Kepailitan serta Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (kemudian dikenal UUPPKPU) (Munir Fuady, 2014).

Menurut Reynika Ashfahani (2021) kepailitan adalah istilah yang diakui secara universal untuk semua hak debitur, dengan administrasi dan pengembangan praktisi kepailitan di bawah pengawasan seorang domineer. Kontes juga merupakan cara untuk mengatasi masalah yakni secara komersial yang digunakan oleh anggotanya yang tidak mampu membayar utang mereka. Karena masalah penuaan ini, perwakilan hukum saat ini sedang menyelidiki apakah ada keputusan kontes sembrono (kontes investigasi). Otoritas kepailitan ini dimaksudkan untuk berfungsi sebagai otoritas alternatif untuk lebih efektif, tepat, dan adil mengatur kewajiban gulden kepada peminjam mereka (Shubhan, 2008).

### **Kedudukan Objek dijadikan Benda Pailit Melalui Perjanjian Jual Beli**

Awal mulanya bisa menjalankan jual beli di depan PPAT, semua orang perlu melakukan pemenuhan sebelumnya seluruh persyaratan dimana dikaji melalui dijalankannya jual-beli. Adapun penerapan jual beli bisa memakai pemberian kuasa dalam membuat ketetapan tak bisa dilakukan penarikan ulag yakni dimuat pada aturan Diktum Dua Butir B Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dimana pada PPJB itu tak mempunyai ketetapan dimana adanya pelarangan.

Menggunakan otorisasi lengkap yang tersedia di PPJB. Dokumen tersebut dikonfirmasi oleh notaris. Perjanjian jual beli ini merupakan akta yang sah menurut Pasal 1868 KUH Perdata dan ditandatangani baik sebelum atau pada saat penjualan oleh pihak yang akan bertanggung jawab. Telah tersertifikasi (Alusianto Hamonangan, 2021). Pasal 1338 Hukum Perdata mengatur semua gugatan. Klausula ini menunjukkan bahwa menyusun sebuah kesepakatan menganut prinsip kebebasan kontrak saat mulai berlaku. Sebenarnya klausul ini hanya berarti bahwa setiap perjanjian "mengikat" kedua belah pihak. Para pihak, terutama saat menggunakan kembali PPJB-penanganan. Sesungguhnya makna dari adanya pasal itu yakni makna dimana semua kesepakatan terikat bagi semua orang didalamnya.

Ada tiga kategori fungsi pemberdayaan. Hukum pertama yang sangat jelas adalah bahwa pihak tersebut masih memiliki hak untuk melakukan proses hukum tertentu atas dasar

yang sah. Di sisi lain, semua orang menerima mandat kuasa untuk melaksanakan tindakan hak tertentu sehubungan dengan pokok pengaduan. Ini adalah kekuatan absolut jenis kedua, dan sejak awal dipahami bahwa kekuatan ini tidak dapat diklasifikasi ulang. Ketika seseorang terbentuk sepenuhnya, hak prerogatif mereka dilindungi. Jika Surat Kuasa menghilang, maka Surat Kuasa dan Surat Kuasa memiliki motivasi yang sama. Ketika digabungkan dengan PPJB yang memiliki klausul yang mendefinisikan agresi absolut, pembeli menerima surat kuasa dari penjual yang selain memberikan agresi lebih lanjut dari pembeli dan berbagi kewajiban yang sama dengan penjual (penjual), juga menyediakan menyusun akta dari di depan PPAT”.

PPJB dapat didaftarkan terlebih dahulu sebagai badan hukum. Hal itu dijelaskan dalam akta Notaris (UUJN) pasal 15. Selain itu, notaris memiliki wewenang untuk menegakkan dokumen yang hampir cukup jelas. Hal ini tidak menimbulkan rasa takut pada siapapun, bahkan tidak menghilangkan rasa takut dari PPAT. Dalam urusan real estat, kekuasaan PPAT dan bukan kekuasaan bawaan yang menjadi dasar kekuasaan notaris. Perselisihan antar pencatat tidak akan muncul jika penanganannya tidak disetujui untuk penggunaan khusus ini dan masih dapat ditangani oleh notaris serta PPAT mengacu dalam ketentuan Putusan MK Nomor 009 – 014/PUU-III/ 2005.

Ada barang, dokumen, atau perincian yang sedang berlangsung yang berkaitan dengan pengangkut barang yang harus diserahkan oleh penjual sesuai dengan kontrak. Notaris melaksanakan hak-hak penyewa dalam hal kontrak dan hak-hak lain yang dilimpahkan ditegakkan. Tampaknya notaris hanya bertanggung jawab untuk memberikan penilaian kontrak dan kesepakatan antara para pihak, tetapi pada kenyataannya, notaris terlibat dalam menyusun, tak bertanggung jawab dalam kehilangan akta, dan menyalahkan korban atas perlakuan mereka terhadap beberapa hal. Ini dilakukan secara konsisten.

Dalam semua hal, PPJB memuat perjanjian yang mewajibkan para pihak untuk menjual barang kepada pembeli, yang berarti bahwa melanggar perjanjian sesuai dengan perjanjian memiliki konsekuensi. Peraturan PPJB umumnya mengatur tentang tindakan penjual yang menjual tanah kepada pembeli yang karena suatu sebab tidak menguntungkan. Misalnya, diketahui bahwa individu tersebut tidak menyimpang dari sertifikat dan tetap aman di bank. Saat ini calon penjual dan calon pembeli tidak perlu menyelesaikan PPJB selama penjualan yang bergerak cepat (Elisa dkk, 2020).

Kesepakatan termasuk sebuah tindakan dimana adanya keterikatan yakni dalam sebuah pihak serta dalam ha dimana dimaknai terdapat kesepakatan yang dijadikan sebab kejadian diantara ikatan melalui pihak lainnya dimana adanya kesepakatan dalam menjalankan hal yang mana sudah dibuat perjanjiannya. Jika sebatas menjalankan seluruh aturan dimana terdapat didalamnya tak bisa menjalankan seluruh peraturan itu secara periode terbatas sebab misalnya dijalankan pembayaran melalui harga jual beli yang sudah disetujui semua orang didalamnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan PPAT menilai: “Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.”

Selain itu, terdapat rujukan PPJB dalam hukum perdata yang tidak mengikuti aturan yang telah ditetapkan. Dalam PPJB ini dimaksudkan untuk melayani tujuan yuridis perjanjian tersebut. Dalam hal ini, Burgerlijk Wetboek for Indonesia (BW) merupakan perjanjian yang merupakan hasil dari pertumbuhan volume ketiga perjanjian tersebut. Hukum perdata yang memberikan kebebasan seluas mungkin kepada badan hukum untuk mengambil keputusan terlepas dari isi dan bentuknya, asalkan mereka tidak melanggar hukum negara, moralitas universal, dan penilaian yang baik.

Aturan menjalankan jual beli mengacu dalam Diktum Dua Butir B Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, dimana mengkaji: “Kekuaasaan mutlak maknanya adanya memindahkan hak atas tanah yakni kuasa mutlak dimana adanya wewenang dalam

yang menerima kuasa dalam menguasai serta memakai tanahnya serta menjalankan seluruh tindakan hukum dimana mengacu dalam hukum sebatas bisa dijalankan dari yang memiliki hak meski kuasanya tak bisa dilakukan penarikan ulang.

Transaksi penjualan tanah mengharuskan Anda mengikuti panduan dan aturan implementasi saat Anda melanjutkan. Dan para pihak yang terlibat harus memahami bahwa tujuan penjualan tidak dapat dicapai dengan menunjukkan kepemilikan sertifikat tersebut. Berikut adalah penggunaan surat kuasa yang terlalu dikalibrasi. Pemanfaatan surat kuasa terlihat dalam PPJB yang ditangani oleh notaris. Perlu diingat bahwa hal yang dibatasi penuh tidak diatur oleh hukum perdata. Pemberian kuasa merupakan perjanjian tambahan yang harus didasarkan pada penilaian yang baik. Adanya itikad baik dalam maksud perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak terhadap perikatan dapat menjamin kepastian bahwa para pihak akan dapat menegakkan sifat mengikat dari perjanjian yang dibuat, terutama dalam penyusunan dokumen PPJB (M.Taufik Hidayat, 2015).

### **Partisipasi Notaris melalui Pembuatan Akta Kepastian Menjual Yang Objeknya Termasuk pada Harta Pailit**

Notaris adalah seorang profesional yang bekerja untuk pemerintah dan berwenang untuk memverifikasi dokumen yang diverifikasi. Selain itu, notaris diperlukan sebagai narasumber untuk menjamin keamanan, ketertiban, dan legalitas serta mengotentikasi laporan tertulis tentang kewajiban, perubahan, atau keputusan hukum yang dibuat oleh suatu jabatan tertentu. Menurut kalimat berikut dalam Pasal 1868 Hukum Perdata, "Surat yang sah adalah surat yang dibuat oleh atau oleh pejabat umum yang berwenang." Kalimat berikut dalam UUJN pada 15, baris 1: "Notaris berwenang untuk mengadili perbuatan-perbuatan yang dapat dibuktikan yang berkaitan dengan hak gadai, perjanjian-perjanjian, dan kepentingan terbaik mereka."

Sebuah hal yakni menyusun sebuah mengalihkan akta terdiri dari dua langkah: sebuah beralih serta dialihkan. "Pemberitahuan yang berlebihan terjadi ketika seseorang melebihi haknya atas suatu bisnis untuk melakukan transaksi hukum, seperti membeli atau menjual sesuatu, tanpa terlebih dahulu memenuhi persyaratan hukum seperti warisan. Peralihan hak atas tanah mengacu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) yakni sudah dimuat dalam ubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)."

Debitur yang bersengketa selanjutnya dinyatakan pailit demi hukum. Masalah dapat muncul di masa depan jika kreditur tidak memiliki hak hukum atas mereka karena masalah dan ketidaksepakatan yang sedang atau mungkin timbul, secara langsung atau tidak langsung, dalam perkembangan. Masih ada hal lainnya lagi, dan jika semua orang didalamnya memiliki dua atau lebih dan setidaknya salah satu susunannya patah, hal lainnya lainnya dapat didorong masuk dan digunakan untuk memulai kembali kontes dengan mengajukan keputusan pengadilan.

Menurut undang-undang, debitur kehilangan hak untuk mengurus dan mengurus harta kekayaannya yang termasuk harta pailit sejak tanggal pernyataan pailit sampai dengan tanggal pernyataan pailit. Menurut Pasal 21 UUPK, suatu sayembara mencakup semua hak peserta pada saat pengumuman tata tertib sayembara serta hak-hak yang dilanggar selama sayembara berlangsung. Ketentuan kepailitan mengikat ketika keputusan dibatalkan oleh pengadilan dengan bukti bahwa penyelesaian telah selesai (untuk pembayaran utang kreditur), atau setelah penyelesaian telah dikonfirmasi dengan kekuatan hukum akhir.

Akta tersebut dibuat oleh notaris dalam suatu pernyataan yang memberikan kuasa penuh kepada orang-orang yang tercantum dalam PPJB. Perlu dicatat bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur oleh hukum perdata, tetapi diizinkan dalam komunitas lintas industri di mana keputusan dari beberapa hakim dihitung sebagai temuan hukum. Pemberian kuasa yang

tidak terbatas, sebagaimana pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa kebebasan berkontrak dilaksanakan sepanjang ada pembatasan yang tidak boleh. Itu adalah surat kuasa. Dalam hal ini akan mengikuti hukum dan memprioritaskan privasi.

Tugas profesi notaris dalam perkara kepailitan adalah menyiapkan surat-surat untuk pengalihan harta, surat-surat pengikat bagi para penjamin penting dan surat-surat notaris untuk penjualan rahasia barang bergerak sebagai bagian dari likuidasi. Sesuai Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Seorang notaris memiliki wewenang untuk membuat dokumen yang mengikat secara hukum yang melekat pada setiap tindakan, serta persyaratan untuk melampaui batas atau bahasa tertentu yang ingin dimasukkan oleh para pihak dalam dokumen. Dokumen bersama ini adalah dokumen yang dengan bantuan dokumen bersama yang disaksikan oleh notaris, mendokumentasikan hubungan hukum antara satu badan hukum dengan orang lain (Ali Hadi Shahab, 2021).

Seorang kurator memiliki dua pekerjaan. Dalam satu contoh, saya adalah otoritas, sementara di lain waktu, saya adalah non-otoritas. Karena “kurator sendiri bertanggung jawab atas kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya”, tanggung jawab pengawas harus dipahami dengan baik. Hal ini tertuang dalam UU KPKPU pasal 72, yang menyatakan: “Likuidator bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaian dalam pelaksanaan pekerjaan administrasi dan/atau likuidasi yang mengakibatkan hilangnya harta pailit.” Itu saja. Akibat dari standar tersebut, dapat disimpulkan bahwa kurator selalu bertanggung jawab atas tindakan dan keputusan yang diambilnya selama menjalankan tugasnya sebagai kurator. Hak dan kewajiban yang ditentukan oleh kontestan dalam peraturan yang mengatur pelaksanaan kontes dan dokumentasi mungkin tidak relevan bagi kontestan jika kontestan tidak mencari bantuan dari sarana pribadinya sendiri untuk mencapai tujuan. Kurator memiliki hal wajib dalam menjalankan fungsinya maupun dibereskannya aset pailit. Fungsi kepailitan yakni dalam melakukan pembayaran hak para kreditur dimana biasanya didapatkan selaras dalam tingkatan susunannya (Quantri H Ondang, 2004).

Dampak hukum jangka panjang dan potensial dari kekuasaan yang diberikan hakim cukup besar. Seorang kurator secara alami tersedia untuk masalah sebagai pemimpin pihak ketiga dan mampu memulai transaksi yang aneh. Ini berlaku setiap kali agen administrator kebangkrutan menyebabkan kebangkrutan atau pihak ketiga. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa ada hasil lain selain yang telah ditentukan oleh hakim sesuai (Imran Nating, 2004). Mengacu dalam Putu Supadmi menyatakan bahwa kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurangnya keahlian dari pihak wali amanat adalah tanggung jawab wali amanat.

Mandat kurator kepailitan adalah untuk "memberikan umpan balik kepada perwakilan semua orang mengenai bahasa dalam penawaran menyelesaikan hal yang memengaruhi kelayakannya." Tanggung jawab kurator adalah untuk mempertahankan posisi mereka selama likuidasi penyelenggara kontes. Hal ini dinyatakan dalam pasal 74 ayat 1. UU KPKPU, dimana wakil peserta lomba akan menjadi calon panitia dan bertanggung jawab penuh atas hasil lomba. Sanksi merupakan salah satu unsur PJB. Untuk memberikan hak kepada pihak asal, maka pihak lain terlebih dahulu harus memberikan keamanan, ketertiban, dan keadilan dengan memberikan nasehat tertulis yang akurat. Suatu perubahan perbuatan hukum yang disebabkan oleh suatu kedudukan tertentu. Oleh karena itu, dalam hal ini, seorang notaris diperlukan untuk menegakkan dan memverifikasi pengurusan hak guna bangunan yang telah dibuktikan serta untuk memastikan keabsahan dan kecukupan pengalihan.

## **KESIMPULAN**

Kepailitan adalah contoh di mana pihak tidak bisa lama membayar utangnya. Kepailitan mencakup, tentu saja, semua entri yang dibuat oleh anggota serikat pada saat pemimpin serikat menyatakan kontes terbuka untuk entri. Dan di bawah pengawasan otoritas

pengawas, kurator tersebut dilakukan oleh seorang wali amanat. Bahkan mereka yang terkena kebangkrutan dimasukkan dalam buku kontes. Kontes mengikat ketika diatur oleh undang-undang, persetujuan pemerintah, validitas kesepakatan antara para pihak, pengaturan perilaku peminjam, atau ketika aturan yang mengatur pembagian entri kontes sudah ada. Asumsikan itu ada. Status pailit yang terdaftar di dalam kurator adalah pernyataan yang mengikat secara hukum yang memeriksa persyaratan hukum untuk objek yang dapat didaftarkan di boedel pailit.

Kepailitan dapat diputuskan dengan suara mayoritas mengikuti penegasan hak kelompok tertentu untuk melakukannya, atau setelah penyelesaian diselesaikan (dan kredit peminjam telah dibayar), atau, jika termasuk dalam pihak yang berkewajiban, kontes dapat diakhiri dengan penghapusan dari daftar Kepailitan. Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, hanya hak debitur yang dapat dimasukkan ke dalam daftar kepailitan dan harus dikeluarkan dari daftar itu. Jika seorang kreditur ingin mengajukan entri Kepailitan, dia harus terlebih dahulu mengajukan permintaan khusus kepada hukum. Akibat objektivitas notaris yang didasarkan pada keutuhan akta yang bersangkutan dan akta yang dibuatnya untuk para pihak, maka notaris enggan untuk menjamin kepastian hukum dari akta yang dibuatnya. Fondasi teknis harus diperluas dan diperluas lebih jauh. Melalui mengurangi bahaya perselisihan melalui formulir aplikasi yang mengikat untuk mencapai tujuan semua orang didalam kesepakatan itu.

## REFERENSI

- Ali Hadi Shahab. "Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Dinyatakan Pailit." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan* 9, no. 3 (2021): 909
- Alusianto Humongan; dkk. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Perlahiran Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *Jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 241
- 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.
- 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.
- Lia Nopiharni Puspitasari ; etc. "Problematika Eksekusi Harta Pailit Dalam Cross Border Insolvency." *USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 1.
- 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.
- Mamminaga, Andi, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN, (Yogyakarta: Tesis Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2008).
- Mowoka, Valentine Phebe. (2014). Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya. *Lex Et Societatis*, 2(4)
- M.Taufik Hidayat. "Penyelesaian Sengketa Akibat Kesalahan Kurator Dari Berkurangnya Harta Debutor Pailit Yang Merugikan Pihak Kreditor Dalam Kepailitan." *Jurnal Al' Adl* 7, no. 14 (2015): 62.
- Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teori Dan Praktek* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014).
- Mutmainnah, Andi, & Bima, Mu Rinaldy. (2020). Efektivitas Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris. *Kalabbirang Law Journal*, 2(1), 14– 29.
- Nating, Imran. *Peranan Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit*. Jakarta: Rajawali, 2004 Nurizkha Arlina. "Pengangkatan 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.
- 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.
- 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.
- Shubhan, M. Hadi. 2008. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma & Praktik Di Peradilan*. Jakarta: Kencana.
- Quantri H Ondang. “Tugas Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pembersan Harta Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004.” *Lex Et Societatis* 5, no. 7 (2017): 33.