

**Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Actio Pauliana
(Studi Simulasi Kasus PT Metro Batavia yang berkedudukan di Kota
Administrasi Jakarta Pusat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta) =
Cancellation of Deed of Sale and Purchase of Land Rights Due to Actio
Pauliana (Case Simulation Study of PT Metro Batavia domiciled in
Central Jakarta Administrative City Special Capital Region of Jakarta)**

Kexia Goutama, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920549050&lokasi=lokal>

Abstrak

Akta Jual Beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) dapat dibatalkan melalui upaya hukum Actio Pauliana yang diajukan oleh kurator. Upaya hukum ini didasarkan pada ketentuan Pasal 41-42 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU Kepailitan dan PKPU”). Pembatalan semacam itu tentu saja menimbulkan kerugian, baik bagi para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum maupun bagi PPAT itu sendiri. Fokus dari kajian ini adalah pada pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dengan mengangkat simulasi kasus PT Metro Batavia yang berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Pusat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Oleh karena itu masalah yang dikaji adalah berkenaan dengan pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah melalui upaya hukum Actio Pauliana dan upaya yang semestinya dilakukan oleh PPAT guna menghindari potensi pembatalan Akta Jual Beli sebagai akibat Actio Pauliana. Penelitian hukum ini berbentuk nondoktrinal. Data primer dikumpulkan melalui wawancara terhadap beberapa narasumber yang memiliki kompetensi terkait kepailitan dan pembuatan akta autentik. Adapun data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Berdasarkan hasil analisis dapat dijelaskan sebagai berikut: Pertama, berdasarkan kasus yang disimulasikan, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, dapat dibatalkan dengan cara mengajukan gugatan pembatalan suatu perbuatan hukum ke pengadilan negeri untuk dibatalkannya suatu perbuatan hukum oleh kreditur dan/atau kurator selaku pihak ketiga karena mengandung kecacatan hukum yang berkenaan dengan subjek pemilik hak atas tanah yang seharusnya merupakan orang yang benar-benar melaksanakan pembayaran penuh atas objek tanah dan bangunan, namun dalam kenyataannya subjek yang namanya tercantum dalam sertifikat bukanlah orang yang memenuhi pembayaran; Kedua, upaya yang semestinya dilakukan oleh PPAT dalam praktik pembuatan akta guna meminimalisir risiko kerugian bagi para pihak adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran formil secara cermat dan hati-hati agar akta autentik yang dibuatnya tidak dibatalkan melalui upaya hukum Actio Pauliana.

.....Deed of Sale and Purchase of land rights made by a Land Deed Official (“PPAT”) can be canceled through an Actio Pauliana legal remedy filed by the curator. This remedy is based on the provisions of Articles 41-42 of Law Number 37 Year 2004 on Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations (“Bankruptcy and PKPU Law”). Such a cancellation certainly causes losses, both for the parties carrying out legal acts and for the PPAT itself. The focus of this study is on the cancellation of the Deed of Sale and Purchase of land rights made by PPAT by raising the case simulation of PT Metro Batavia which is domiciled in the Central Jakarta Administrative City of the Special Capital Region of Jakarta. Therefore, the problem studied is related to the cancellation of the Deed of Sale and Purchase of land rights through Actio

Pauliana legal remedies and efforts that should be made by PPAT to avoid the potential cancellation of the Deed of Sale and Purchase as a result of Actio Pauliana. This legal research is in the form of non-trinal. Primary data is collected through interviews with several resource persons who have competence related to bankruptcy and the making of authentic deeds. Secondary data is collected through literature study. The data obtained is then analyzed qualitatively. Based on the results of the analysis, it can be explained as follows: First, based on the simulated case, the Sale and Purchase Deed made by the PPAT can be canceled by filing a cancellation of legal action lawsuit to the district court to cancel a legal action by the creditor and / or curator as a third party because it contains a legal defect relating to the subject of the owner of the land rights which should be a person who actually makes full payment for the object of land and buildings, but in reality the subject whose name is listed on the certificate is not the person who fulfills the payment; Secondly, the efforts that should be made by PPATs in the practice of making deeds in order to minimize the risk of loss for the parties is to check the formal truth carefully and carefully so that the authentic deed made by them is not canceled through the Actio Pauliana legal remedy.