

**PENJUALAN JAMINAN TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN OLEH
BALAI HARTA PENINGGALAN DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT
DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI
DIHADAPAN NOTARIS DAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PEJABAT
PEMBUATAN AKTA TANAH (STUDI PENETAPAN PENGADILAN NIAGA
SEMARANG NOMOR 14/PDT-SUS PAILIT/2019/PN.SMG)**

Aulia Khisan Ahadsa¹ dan Tata Wijayanta²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis makna menurut peraturan perundang-undangan maupun doktrin mengenai penjualan di bawah tangan dan penjualan di bawah tangan yang dilakukan di hadapan pejabat umum dengan Perikatan Perjanjian Jual beli (PPJB) tanah di hadapan notaris dan Akta Jual Beli (AJB) tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini bersifat normatif didukung dengan wawancara. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengkaji bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Cara pengumpulan data dilakukan dengan metode dokumentasi, sedangkan alat pengumpul data dilakukan dengan studi dokumen. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif analisis kualitatif sehingga data yang telah terkumpul diklasifikasikan secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pengertian penjualan di bawah tangan menurut Peraturan Perundang-undangan dan doktrin hukum adalah penjualan yang dilakukan atas kesepakatan yang dilakukan kedua belah pihak tanpa kehadiran pejabat umum. Penjualan di bawah tangan yang dilaksanakan sebagaimana penetapan dengan PPJB dibuat pembeli tidak dapat memiliki tanah secara langsung. AJB dibuat untuk pengalihan hak atas tanah (*levering*).

Kesimpulan dan saran dari penelitian ini adalah terjadi perbedaan pengertian penjualan di bawah tangan menurut doktrin hukum dan Peraturan Perundang-undangan. Penjualan tanah dilakukan PPJB dibuat sebelum AJB walaupun terdapat penetapan penjualan di bawah tangan dikarenakan pembeli tanah tidak dapat memiliki tanah langsung. Perlu dirumuskan secara tegas mengenai penjualan harta pailit berupa tanah dalam ketentuan umum rancangan Peraturan perundang-undangam sehingga tidak terjadi perbedaan pelaksanaan penetapan dan praktik.

Kata Kunci : harta pailit, penjualan di bawah tangan, PPJB, AJB

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada (auliakhisanahadsa@mail.ugm.ac.id)

² Guru Besar Hukum Acara Kepailitan, Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (wijayanta@mail.ugm.ac.id)

**UNDERHAND SALE OF LAND COLLATERAL BY THE
ORGANIZATION OFFICE IN THE SETTLEMENT OF BANKRUPT
ESTATE USING A SALE-PURCHASE AGREEMENT BEFORE A
NOTARY AND A SALE-PURCHASE DEED BEFORE A LAND DEED
OFFICIAL (STUDY OF SEMARANG COMMERCIAL COURT
DETERMINATION NUMBER 14/PDT-SUS PAILIT/2019/PN.SMG)**

Aulia Khisan Ahadsa³ dan Tata Wijayanta⁴

ABSTRACT

This study aims to analyze the meaning according to laws and regulations and doctrines regarding underhand sales and underhand sales carried out before public officials with a Land Sale and Purchase Agreement (PPJB) before a notary and a Land Sale and Purchase Deed (AJB) before a Land Deed Making Official (PPAT). This research is normative in nature supported by interviews. This type of research is a library research conducted by reviewing primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The method of data collection is carried out using the documentation method, while the data collection tool is carried out by document study. The data obtained are analyzed descriptively using qualitative analysis so that the data that has been collected is classified qualitatively and presented descriptively.

The results of the research and discussion show that the definition of underhand sales according to Laws and Legal Doctrine is a sale carried out by agreement made by both parties without the presence of public officials. Underhand sales carried out as stipulated by PPJB are made, buyers cannot own the land directly. AJB is made for the transfer of land rights (levering). The conclusion and suggestion of this research is that there is a difference in the understanding of underhand sales according to legal doctrine and legislation. Land sales are carried out by PPJB made before AJB even though there is a stipulation of underhand sales because land buyers cannot own the land directly. It is necessary to formulate explicitly regarding the sale of bankrupt assets in the form of land in the general provisions of the draft legislation so that there is difference in the implementation of the stipulation and practice.

Keywords: *bankruptcy*, *private sale*, PPJB, AJB

³Student of Postgraduate Program of Master in Notary, Faculty of Law, Gadjah Mada University (auliakhisanahadsa@mail.ugm.ac.id)

⁴Supervising Professors and Associate Professor in Civil Law Department, Faculty of Law, Gadjah Mada University (wijayanta@mail.ugm.ac.id)