

ANALISIS AKTA PERJANJIAN PENGALIHAN HAK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN SAH PERSEROAN TERBATAS (PT) ATAS TANAH DARI SITA EKSEKUSI (STUDI PUTUSAN NOMOR 1595 K/PDT/2024)

Oleh:

Edi Muhtar^{*}, Hendry Julian Noor^{}**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis alasan hakim dalam pertimbangan putusan nomor 1595K/Pdt/2024 mengesahkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak sebagai dasar kepemilikan sah Perseroan Terbatas (PT) atas objek sengketa dari sita eksekusi dan untuk mengetahui dan menganalisis kesesuaian Akta Perjanjian Pengalihan Hak berdasarkan putusan *inkracht* dengan kedudukan normatif Akta Jual Beli oleh PPAT sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif melalui kajian kepustakaan yang didukung dengan wawancara narasumber. Cara pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi dokumenter terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan alat pengumpulan data berupa studi dokumen. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada hakim, notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif kemudian diinterpretasikan secara deskripsi analisis. Metode penarikan kesimpulan menggunakan penalaran analogis yaitu peristiwa khusus berupa pertimbangan hukum dalam suatu putusan pengadilan menuju peristiwa khusus lainnya berupa kasus konkret yang diteliti.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa alasan hakim mengesahkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak sebagai dasar kepemilikan sah Perseroan Terbatas atas tanah dari sita eksekusi yaitu tidak sepenuhnya tepat karena mengabaikan ketentuan formil Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah sehingga mengurangi kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak ketiga, mengingat Akta Perjanjian Pengalihan Hak pada dasarnya hanya membuktikan hubungan keperdataan, bukan peralihan hak yang bersifat publik. dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak yang diperkuat dengan putusan yang *inkracht* tidak sepenuhnya menggantikan kedudukan normatif Akta Jual Beli PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Akta Perjanjian Pengalihan Hak dapat dipersamakan fungsinya sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah sepanjang didukung dengan putusan pengadilan yang *inkracht* dalam keadaan pembuatan Akta Jual Beli PPAT tidak dapat dilaksanakan karena adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Kata kunci: Akta Perjanjian Pengalihan Hak, Tanah, Sita Eksekusi.

* Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (edimuhtar@mail.ugm.ac.id)

** Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (hendryjuliannoor@mail.ugm.ac.id)

**ANALYSIS OF THE DEED OF TRANSFER OF RIGHTS AGREEMENT
AS THE BASIS FOR VALID OWNERSHIP OF A LIMITED LIABILITY
COMPANY (PT) OVER LAND FROM EXECUTORY ATTACHMENT
(STUDY OF DECISION NUMBER 1595 K/PDT/2024)**

By:

Edi Muhtar*, Hendry Julian Noor**

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the reasons given by the judge in decision number 1595K/Pdt/2024 to validate the Deed of Transfer of Rights as the basis for the legal ownership of the Limited Liability Company (PT) over the disputed object of the execution seizure and to determine and analyze the conformity of the Deed of Transfer of Rights based on the final and binding decision with the normative position of the Deed of Sale and Purchase by the PPAT as the basis for the transfer of land rights.

This research is a normative study through literature review supported by interviews with informants. Data collection in this study used documentary studies of secondary data in the form of primary and secondary legal materials with data collection tools in the form of document studies. Interviews in this study were conducted with judges, notaries, and Land Deed Officials. Data analysis in this study used qualitative methods and was then interpreted using descriptive analysis. The method of drawing conclusions used analogical reasoning, namely specific events in the form of legal considerations in a court decision leading to other specific events in the form of concrete cases under study.

The results of the research and discussion show that the judge's reason for ratifying the Deed of Transfer of Rights as the basis for the Limited Liability Company's legal ownership of the land from the execution seizure was not entirely correct because it ignored the formal provisions of Article 37 paragraph (1) of the Government Regulation on Land Registration, thereby reducing legal certainty in the land registration system and causing legal uncertainty for third parties. considering that the Deed of Transfer of Rights essentially only proves a civil relationship, not a transfer of rights that is public in nature. Furthermore, the Deed of Transfer of Rights, which is reinforced by a final and binding court decision, does not fully replace the normative position of the PPAT Deed of Sale and Purchase in the registration of transfer of rights to land due to sale and purchase. The Deed of Transfer of Rights can be equated in function as the basis for the registration of transfer of land rights as long as it is supported by a final and binding court decision in circumstances where the PPAT Deed of Sale and Purchase cannot be executed due to a dispute over land ownership rights.

Keywords: Deed of Transfer of Rights, Land, Seizure of Assets.

* Student of Postgraduate Program Master of Notary at Faculty of Law Gadjah Mada University, Yogyakarta (edimuhtar@mail.ugm.ac.id)

** Lecturer at Faculty of Law Gadjah Mada University, Yogyakarta (hendryjuliannoor@mail.ugm.ac.id)