

# Perlindungan Hukum Waktu Sah Akad Jual Beli dalam Gugatan Actio Pauliana (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024) = Legal Protection of the Valid Time Sale and Purchase Agreement in the Actio Pauliana Lawsuit (Study of Supreme Court Decision Number 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024)

Erika, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920567594&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tulisan ini menganalisis jual beli hak atas tanah dalam boedel pailit, khususnya terhadap perlindungan hukum akad jual beli hak atas tanah serta pengukuran waktu Actio Pauliana terhadap boedel pailit studi putusan Mahkamah Agung Nomor 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024. Tulisan ini disusun dengan menggunakan metode penelitian doktrinal. Adanya aset yang diperjualbelikan dan masuk ke dalam boedel pailit lalu dibatalkan oleh Hakim karena menilai pembeli beritikad baik dan jual beli sudah melewakti satu tahun sebelum penjual dinyatakan pailit, padahal perhitungan satu tahun tersebut dihitung oleh Hakim dari jual beli bawah tangan. Dalam praktiknya keabsahan jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil dan formil. Jual beli di bawah tangan tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil sehingga hanya mengikat para pihak, PPJB tidak memenuhi syarat formil sehingga hanya mengikat para pihak tetapi berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 telah terjadi peralihan hak apabila lunas dan menguasai dengan itikad baik, serta Akta Jual beli adalah jual beli sah karena memenuhi syarat materiil dan formil dan telah terjadi peralihan hak. Perlindungan hukum terhadap keabsahan jual beli bawah tangan harus mengajukan gugatan untuk mengesahkan jual beli tersebut kepada pengadilan atau ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli. Perlindungan hukum PPJB dapat dilakukan pencatatan PPJB pada sertifikat tanah yang diatur dalam Pasal 90 PP Nomor 18 Tahun 2021. Oleh karena jual beli bawah tangan adalah jual beli yang tidak sah, maka perhitungan Actio Pauliana, dimulai dari PPJB karena sudah ada peralihan hak atas tanah jika memenuhi ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Pada analisis Actio Pauliana tidak terpenuhi secara kumulatif atas aspek Debitor mengetahui bahwa jual beli hak atas tanah tersebut merugikan Kreditor.

.....This paper analyzes the sale and purchase of land rights in a bankrupt estate, especially regarding the legal protection of land rights sale and purchase agreements and the measurement of the Actio Pauliana time for the bankrupt estate, a study of the Supreme Court's decision Number 5 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024. This paper was compiled using a doctrinal research method. The existence of assets that were traded and entered into the bankrupt estate has been canceled by the Judge because considered the buyer to be in good faith and the sale and purchase had passed one year before the seller was declared bankrupt, even though the one-year calculation was calculated by the Judge from the private sale and purchase. In practice, the validity of the sale and purchase of land must meet material and formal requirements. The private sale and purchase is not valid because it does not meet the formal requirements so that it only binds the parties, PPJB does not meet the formal requirements so that it only binds the parties but based on SEMA Number 4 of 2016 there has been a transfer of rights if it is paid off and stayed in good faith, and the PPAT Sale and Purchase Agreement is a valid sale and purchase because it meets the material and formal requirements and there has been a transfer of rights. Legal protection against the validity of the private sale and purchase must file a lawsuit to validate the sale and purchase to the court or be upgraded to a Deed of Sale and Purchase. Legal

protection for PPJB can be done by recording PPJB on the land certificate as regulated in Article 90 of PP Number 18 of 2021. Because the private sale and purchase is an invalid sale and purchase, the calculation of Actio Pauliana is starting from PPJB because there has been a transfer of land rights if it meets the provisions of SEMA Number 4 of 2016. In the analysis of Actio Pauliana, it is not cumulatively fulfilled for the aspect that the Debtor knows that the sale and purchase of land rights is detrimental to the Creditor.