

***Actio Pauliana* Dalam Kepailitan Yang Terdapat Akta Jual Beli**

Mhd Fadil¹

¹Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

e-mail: mhd.fadil89@gmail.com

Abstrak

Perbuatan hukum yang dilakukan debitur sebelum ditetapkan menjadi pailit bisa memberikan dampak bagi kreditor. Perbuatan hukum tersebut yaitu melakukan transaksi penjualan aset debitur berupa tanah dan bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila kreditor merasa dirugikan maka dapat dilakukan gugatan *actio pauliana* terhadap perbuatan hukum tersebut. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum *actio pauliana* terhadap perbuatan hukum yang dilakukan debitur sebelum ditetapkan menjadi pailit. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang mengacu kepada undang-undang dan literatur-literatur yang ada, penelitian menunjukkan bahwa gugatan *actio pauliana* yang dilakukan atas perbuatan hukum berupa penjualan aset debitur sebelum ditetapkan menjadi debitur pailit dibatalkan. Pembatalan ini mengakibatkan akta jual beli yang dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah menjadi batal sehingga kepemilikan sertipikat atas tanah dan bangunan tersebut dikembalikan lagi ke *boedel pailit*. Pejabat pembuat akta tanah hanya bertanggung jawab sebatas tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan. Pejabat pembuat akta tanah dapat dituntut atas kerugian dan sanksi jika pada saat pembuatan akta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kata kunci : Actio pauliana, Kepailitan, Pembatalan, Pejabat Pembuat Akta Tanah

Abstract

Legal actions performed by debtors before declared bankrupt can have impact on creditors. This legal action which asset selling transaction to other party by land deed official. If the creditor get disadvatages, *actio pauliana* lawsuit can be filed against that legal action. This article aims to analyze the consequences of *actio pauliana* on legal actions performed by debtors before declared bankrupt. By using normative juridicial research methods that refer to existing laws and literature, the research shows that *actio pauliana* lawsuit in the form of selling debtors asset before declared bankrupt was cancelled by the court. This cancellation resulted in the sale and purchase deed in the presence of the land deed official becoming invalid and the ownership of the certificate was returned to the bankrupt boedel. The land deed official is only responsible to the extent of submitting and complying with court final decision. The land deed official can be sued for losses and sanctions if only the making of the deed is not based on regulations.

Keywords: Actio pauliana, Bankruptcy, Cancellation, Land deed official.

1. PENDAHULUAN

Perbuatan hukum yang dilakukan debitur sebelum putusan pailit seharusnya didasarkan kepada itikad baik dan tanggung jawab kepada masing-masing kreditur. Hal ini disebabkan kekayaan yang dimiliki debitur setelah adanya putusan pailit oleh pengadilan akan dikuasai oleh kurator untuk dibagikan kepada masing-masing kreditur yang berkepentingan.

Kurator yang dijelaskan dalam pasal 1 ayat 5 Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU) yang berbunyi:

“Kurator adalah balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitur pailit di bawah pengawasan hakim pengawas sesuai dengan undang-undang ini.”¹

Kurator melakukan pengurusan harta pailit. Kurator berwenang atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit dikeluarkan pengadilan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali. Dalam Pasal 1341 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) dijelaskan mengenai arti dari *actio pauliana*. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

“Tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga yang merugikan orang-orang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk siapa si berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang yang berpiutang”.²

Syarat-syarat dari *actio pauliana* sebagaimana yang diatur dalam UUKPKPU adalah sebagai berikut (1) dilakukan *actio pauliana* dalam hal kepentingan harta pailit; (2) debitur melakukan suatu perbuatan hukum; (3) debitur tidak cukup dengan hanya ditetapkan atau diberikan penundaan kewajiban membayar utang, tetapi debitur tersebut telah dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan; (4) Kreditur merasa kepentingannya (*prejudice*)-nya dirugikan akibat perbuatan hukum tersebut; (5) perbuatan hukum tersebut telah nyata dilakukan sebelum adanya pernyataan putusan pailit yang ditetapkan oleh pengadilan; (6) kecuali dalam hal-hal berlaku pembuktian terbalik, dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh debitur, debitur tersebut mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kepentingan kreditur; (7) kecuali dalam hal-hal berlaku pembuktian terbalik, dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh debitur, pihak dengan siapa perbuatan hukum itu dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur; (8) perbuatan hukum tersebut bukan perbuatan hukum yang diwajibkan, yaitu tidak diwajibkan oleh perjanjian atau undang-undang, seperti membayar pajak.³

Hadi Shubhan menyatakan bahwa “gugatan *actio pauliana* dalam kepailitan disyaratkan bahwa debitur dan pihak dengan siapa perbuatan tersebut dilakukan

¹ Undang-undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya disebut UUKPKPU, Pasal 1

² Kitab undang-undang hukum perdata, selanjutnya disebut KUHP, pasal 1341

³ M. Alvi Syahrin, *Actio Pauliana : konsep hukum dan problematikanya*, Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum

dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor”.⁴ Apabila gugatan *actio pauliana* dikabulkan, maka pihak terhadap siapa gugatan *actio pauliana* dikabulkan wajib:

1. “Mengembalikan barang yang ia peroleh dari harta kekayaan si debitur sebelum ia pailit, dikembalikan ke dalam harta.
2. Bila harga/nilai barang berkurang, pihak tersebut wajib mengembalikan barang ditambah ganti rugi.
3. Apabila barang tidak ada, ia wajib mengganti rugi nilai barang tersebut.”⁵

Actio pauliana dapat dilakukan terhadap perbuatan hukum Debitur yang merugikan Kreditor dalam kaitannya dengan hubungan afiliasi, hibah, dan pembayaran atas suatu utang.⁶ Apabila perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur yang memberikan dampak bagi kepentingan kreditor atau merugikan kreditor dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebelum putusan pernyataan pailit diputuskan oleh pengadilan, sedangkan perbuatan tersebut tidak wajib atau tidak seharusnya dilakukan oleh debitur, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, debitur dan pihak dengan siapa perbuatan tersebut dilakukan dianggap telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor dalam hal perbuatan tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 ayat (2) yang berbunyi:

- a. “merupakan perjanjian dimana kewajiban debitur jauh melebihi kewajiban pihak dengan siapa perjanjian tersebut dibuat;
- b. merupakan pembayaran atas, atau pemberian jaminan untuk utang yang belum jatuh tempo dan/atau belum atau tidak dapat ditagih;
- c. dilakukan oleh debitur perorangan, dengan atau untuk kepentingan:
 - 1) suami atau istrinya, anak angkat, atau keluarganya sampai derajat ketiga.
 - 2) suatu badan hukum dimana debitur atau pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1) adalah anggota direksi atau pengurus atau apabila pihak tersebut, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan badan hukum tersebut lebih dari 50% (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut.
- d. dilakukan oleh debitur yang merupakan badan hukum, dengan atau untuk kepentingan:
 - 1) anggota direksi atau pengurus dari debitur, suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga dari anggota direksi atau pengurus tersebut;
 - 2) perorangan, baik sendiri atau bersama-sama dengan suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga, yang ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan pada debitur lebih dari 50% (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut;

⁴ Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan : Prinsip Norma dan Praktik di Peradilan*, Jakarta : Prenada Media Group

⁵ Ibid

⁶ Syahrin, *Actio Pauliana...*, hlm. 605.

- 3) perorangan yang suami atau istri, anak angkat, atau keluarganya sampai derajat ketiga, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan pada debitor lebih dari 50% (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalampengendalian badan hukum tersebut.
 - 4) dilakukan oleh debitor yang merupakan badan hukum dengan atau untuk kepentingan badan hukum lainnya, apabila: perorangan anggota direksi atau pengurus pada kedua badan usaha tersebut adalah orang yang sama;
 - 5) suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga dari perorangan anggota direksi atau pengurus debitor yang juga merupakan anggota direksi atau pengurus pada badan hukum lainnya, atau sebaliknya;
 - 6) perorangan anggota direksi atau pengurus, atau anggota badan pengawas pada debitor, atau suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga, baik sendiri atau bersama-sama, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan badan hukum lainnya lebih dari 50% (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut, atau sebaliknya;
 - 7) debitor adalah anggota direksi atau pengurus pada badan hukum lainnya, atau sebaliknya;
 - 8) badan hukum yang sama, atau perorangan yang sama baik bersama, atau tidak dengan suami atau istrinya, dan atau para anak angkatnya dan keluarganya sampai derajat ketiga ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kedua badan hukum tersebut paling kurang sebesar 50% (lima puluh persen) dari modal yang disetor.
- e. dilakukan oleh debitor yang merupakan badan hukum dengan atau terhadap badan hukum lain dalam satu grup dimana debitor adalah anggotanya;
- f. ketentuan dalam huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f berlaku mutatis mutandis dalam hal dilakukan oleh debitor dengan atau untuk kepentingan:
- 1) anggota pengurus dari suatu badan hukum, suami atau istri, anak angkat atau keluarga sampai derajat ketiga dari anggota pengurus tersebut;
 - 2) perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga yang ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam pengendalian badan hukum tersebut.”⁷

Pejabat yang membuktikan bahwa telah dilakukan di hadapannya suatu perbuatan hukum dapat berupa pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau pemberian hak tanggungan atas tanah yang dituangkan dalam suatu akta autentik karena diberikan tugas dan kewenangan khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸ Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena akta adalah relaas yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu

⁷ UUKPKPU Pasal 42

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Hal 485.

perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan.⁹ Keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan di hadapannya merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.¹⁰

Dalam hal ini tidak terpenuhinya unsur “merugikan kreditor” karena tidak dapat dibuktikan lebih lanjut oleh kurator, sehingga berdasarkan sertifikat yang secara formil merupakan milik dari direktur. Namun jika kurator dapat membuktikan bahwa aset tersebut meskipun milik direktur secara formil tetapi pada hakikatnya diperuntukkan untuk PT maka unsur merugikan kreditor tersebut dapat terpenuhi.¹¹ UUKPKPU maupun ketentuan yang ada dalam KUHPer yang merupakan sebagai ketentuan umum mengenai *actio pauliana* yang dapat membatalkan perbuatan hukum debitur yang tidak perlu atau tidak wajib dilakukan yang memberikan dampak buruk atau merugikan kreditor telah memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor mengenai akibat pengalihan objek kepailitan tersebut.¹² Gugatan *actio pauliana* yang diselesaikan Pengadilan Niaga memiliki proses pemeriksaan yang jauh lebih singkat dengan menggunakan pembuktian sederhana.¹³ Dengan tanpa adanya sanksi, pelaksanaan mengenai penyerahan harta boedel pailit menjadi tidak pasti meskipun telah ada pengaturan mengenai penyerahan harta boedel pailit tersebut dan upaya yang bisa dilakukan oleh kurator untuk mengambil kembali objek pailit tersebut adalah dengan mengajukan permohonan pembatalan atas perbuatan hukum yang tidak perlu atau tidak wajib dilakukan oleh debitur tersebut.¹⁴

PPAT dapat dikenakan sanksi dalam bentuk pertanggungjawaban baik secara perdata, pidana maupun secara administratif sebagai pelaksanaan dari putusan pengadilan yang menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum.¹⁵ Pembuatan akta pengalihan aset, akta pengikatan terhadap jaminan kebendaan dan pembuatan akta penjualan di bawah tangan dalam proses pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh Notaris dalam proses kepailitan maka dalam hal ini dapat dikenakan tindakan pidana apabila terbukti terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi para kreditor.¹⁶ Dalam hal

⁹ Ibid

¹⁰ Ibid

¹¹ Salvian Salmon, “Analisis Actio Pauliana Dalam Kepailitan Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Terhadap Perusahaan Dengan Jaminan Atas Nama Direksi” *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1, No.2 (2018), hlm. 1.

¹² Anita Kamilah, “Penerapan Prinsip Actio Pauliana Dalam Kepailitan Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik,” *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol. 7, No. 2 (2021), hlm. 160.

¹³ Rai Mantili, “Actio Pauliana Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Kreditor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang,” *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol. 6, No 2 (2020), hlm. 21.

¹⁴ Olivia Pauline Hartanti, “Kekosongan Hukum Terhadap Kreditor Yang Tidak Mau Menyerahkan Harta Yang Terdaftar Dalam Boedel Pailit,” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 5, No 2 (2022), hlm. 259.

¹⁵ Dedy Mulyana, “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum,” *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1, No. 1 (2021), hlm. 106.

¹⁶ Devi Eriyanti, “Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan,” *Jurnal USM Law*, Vol. 5, No. 1 (2020), hlm. 253.

adanya putusan pernyataan pailit atas debitur, tanggung jawab PPAT hanya terbatas dengan perintah Hakim yang memerintahkan PPAT untuk tunduk pada Putusan Hakim yang tertuang dalam putusan. PPAT hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh para pihak/penghadap lalu dituangkannya ke dalam akta kecuali jika PPAT telah membuat akta yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.¹⁷ Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum adalah akta yang tidak memenuhi aspek lahiriah, formal dan materil maka PPAT tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban atas kelalaiannya berupa tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana maupun tanggung jawab administrasi dalam hal perbuatannya tersebut dapat dibuktikan bertentangan dengan undang-undang.¹⁸

Perlindungan hukum tindak pidana penggelapan debitur yang menyebabkan kerugian terhadap debitur setelah diputuskan pailit oleh hakim merupakan perbuatan tindak pidana penggelapan karena secara pemenuhan unsur pidananya terpenuhi. Tidak kooperatifnya debitur pailit dalam menjalankan proses hukum karena kurangnya tingkat kesadaran hukum yang dimiliki oleh debitur pailit.¹⁹ Majelis hakim memepertimbangkan UUKPKPU di dalam perkara *actio pauliana* atas pembatalan sertipikat tanah.²⁰

Dalam putusan Mahkamah Agung 2/K/Pdt.Sus-Pailit/2019 terlihat bahwa telah terjadi perbuatan hukum atau tindakan hukum tergugat I yang melunasi hutangnya kepada tergugat II dengan menjual objek sengketa yang seharusnya masuk dalam boedel pailit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4086 kepada tergugat II pada tanggal 16 Agustus 2017 yang memberikan kerugian atau dampak yang tidak baik bagi kreditur. Padahal Tergugat I dinyatakan pailit pada tanggal 18 Desember 2017 maka dengan artian jual beli tersebut dilakukan hanya 4 (empat) bulan sebelum putusan pailit diucapkan. Hal ini dapat dilihat bahwa adanya unsur itikad yang kurang baik debitur kepada kreditor lainnya yang berkepentingan di dalam masalah ini.

Dengan mengacu kepada ketentuan yang ada dalam pasal 41, 42 UUKPKPU maka jual beli yang dilakukan atas sertifikat hak milik nomor 4086, kelurahan salatiga tersebut dapat diajukan gugatan *actio pauliana* dan perbuatan hukum tersebut harus dibatalkan. Pengadilan dapat memerintahkan kepada tergugat II untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada penggugat. Selain itu, pengadilan juga dapat memerintahkan kepada penggugat untuk mendaftarkan atau mencatat mengenai amar putusan di sertifikat objek yang disengketakan.

Penelitian ini akan membahas mengenai *actio pauliana* terhadap perbuatan hukum sebelum adanya putusan pailit pengadilan. Dengan demikian judul penelitian

¹⁷ Romavita, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan," *Recital Review*, Vol. 4, No. 2 (2022), hlm. 452.

¹⁸ Shakila Vyatri Adjany, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan," *Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, Vol. 9, No. 6 (2022), hlm. 3165.

¹⁹ Riza Yoga Pramana dan Liliana Tedjosaputro, "Perlindungan Hukum Pidana Penggelapan Atas Harta Kekayaan (Boedel Pailit) Debitur yang Mengakibatkan Kerugian Terhadap Kreditur," *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora (JURRSIH)*, Vol. 1, No. 2 (2022), hlm. 119-127.

²⁰ Supriyadi Supriyadi, Diah Sulistyani Ratna Sediati dan Nafis Dardiri, "Implementasi Pengaturan Pendaftaran Tanah dalam Pembatalan Peralihan Hak," *Jurnal USM Law Review*, Vol. 6, No. 2 (2023), hlm. 554-570.

tesis ini adalah “*Akibat Hukum Actio pauliana terhadap Perbuatan Hukum sebelum Putusan Pailit Pengadilan dan Tanggung Jawab PPAT terkait Perbuatan Hukum tersebut (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung 2/K/Pdt.Sus-Pailit/2019)*”

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan bentuk penelitian analisis yuridis normatif yang mana penelitian dilakukan dengan cara meneliti data sekunder dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Tipologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah preskriptif yaitu penelitian yang memberikan arahan-arahan mengenai apa yang harus dilakukan terhadap suatu masalah dalam peristiwa hukum. Jenis data dibedakan menjadi data primer yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yakni perilaku warga masyarakat melalui penelitian dan data sekunder yang merupakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku dan kepustakaan lainnya.¹¹ Penelitian ini menggunakan data sekunder yang bersumber dari literatur-literatur. Jenis bahan hukum dari data sekunder terdiri dari bahan hukum primer yang bersumber dari undang-undang dan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian yaitu KUHPer, UUKPKPU, UUJN, PP PPAT, Putusan Mahkamah Agung 2/K/Pdt.Sus-Pailit/2019. Bahan yang digunakan untuk memberikan penjelasan dan mendukung bahan hukum primer seperti tesis, buku-buku dan penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian ini. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data studi dokumen. Studi dokumen dilakukan dengan cara mengacu kepada bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang terkait dengan penelitian ini. Teknik analisis data yang digunakan adalah normatif kualitatif dengan cara menganalisa semua data dan bahan hukum yang berkaitan dengan *actio pauliana* dalam kepailitan yang terdapat akta jual beli sehingga dapat memecahkan masalah yang diteliti dengan bertolak pada peraturan perundang-undangan sebagai norma hukum positif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada awalnya pemohon SST, YTW, AYW, NWW dan CWT merupakan nasabah KSPM yang memintakan permohonan PKPU atas termohon KSPM yang teregister dalam perkara tanggal 4 April 2017 bernomor 01/Pdt.Sus.PKPU/2017/PN.Niaga.Smg. Alasan diajukannya permohonan PKPU karena termohon tidak melaksanakan kewajibannya kepada pemohon yang mana tidak ada kejelasan tentang kapan simpanan berjangka sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) akan dibayar. Hasil dari putusan yaitu menetapkan PKPU sementara terhadap termohon paling lama 42 (empat puluh dua) hari terhitung sejak putusan diajukan. Selanjutnya putusan tersebut ditindaklanjuti dengan akta perdamaian antara pemohon dengan termohon dan disahkan oleh majelis hakim tetapi pada akhirnya pemohon mengajukan pembatalan atas perdamaian tersebut berdasarkan perkara di Pengadilan Negeri Semarang nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Smg tanggal 18 Desember 2017 yang menyatakan batal demi hukum akta perdamaian tersebut dan dengan segala akibat hukumnya menyatakan termohon dalam keadaan pailit.

Bahwa setelah penetapan status pailit terhadap KSPM maka tim kurator ditunjuk sebagai pihak yang akan membereskan mengenai harta dari KSPM. Lalu tim kurator dari perkara tersebut melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung yang terdaftar dalam perkara nomor 2 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 dan diputus pada 21 Februari 2019 yang menyatakan bahwa objek sengketa tanah dan bangunan tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4086/Salatiga adalah boedel pailit dan hakim menyatakan bahwa akta jual beli nomor 340/2017 tanggal 16 Agustus 2017 yang dibuat oleh PPAT yang mana perbuatan hukum tersebut dilakukan 4 (empat) bulan sebelum pemohon distatuskan pailit menjadi batal. Dan pada saat perbuatan hukum itu dilakukan, termohon juga terikat dengan akta perdamaian berdasarkan putusan 01/Pdt Sus.PKPU/2017/PN Niaga Smg.

Ketidakmampuan seorang debitur dalam hal melunasi utang-utangnya pada saat utang tersebut jatuh tempo dinamakan dengan pailit. Pernyataan mengenai pailit ini tidak dapat diputuskan begitu saja, tanpa harus didahuluinya dengan pernyataan pailit berdasarkan putusan pengadilan, baik atas permohonan debitur sendiri secara sukarela maupun atas permintaan krediturnya baik seorang ataupun lebih pihak ketiga.²¹

Terminologi mengenai kepailitan mempunyai makna bahwa adanya ketidakmampuan yang dimiliki oleh pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar atau melunasi utang-utangnya kepada kreditor berdasarkan waktu yang telah ditentukan sebelumnya oleh kedua belah pihak. Jika ketidakmampuan untuk membayar utang tersebut terjadi, maka salah satu solusi hukum yang dapat ditempuh baik oleh debitur maupun kreditor melalui proses pranata hukum kepailitan yang didahului dengan proses penundaan kewajiban pembayaran utang.²² *Actio pauliana* merupakan suatu hak yang diberikan kepada seorang kreditor atau hak yang dapat dimanfaatkan oleh kreditor untuk memajukan dibatalkannya segala perbuatan hukum yang tidak diwajibkan atau tidak perlu dilakukan oleh debitur tersebut, sedangkan debitur mengetahui bahwa dengan perbuatannya itu kreditor akan mengalami kerugian.²³ *Actio pauliana* menurut ketentuan Pasal 1341 KUHPer hanya dapat dilaksanakan jika syarat-syarat yang ditetapkan terpenuhi. Syarat-syarat tersebut adalah:²⁴

1. “Kreditor harus membuktikan bahwa debitur melakukan tindakan yang tidak diwajibkan.
2. Kreditor harus membuktikan bahwa tindakan debitur merugikan kreditor.
3. Terhadap perikatan timbal balik yang dibuat oleh debitur dengan suatu pihak tertentu dalam perjanjian yang mengakibatkan berkurangnya harta kekayaan debitur, maka kreditor harus dapat membuktikan pada saat perjanjian tersebut dilakukan, debitur dan orang yang dengannya debitur berjanji, mengetahui bahwa perjanjian itu mengakibatkan kerugian bagi para kreditor.

²¹ Titiek Tejaningsih, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Pengurusan Dan Pembersihan Harta Pailit*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2021), hlm.45.

²² Sentosa Sembiring, *Hukum Kepailitan Dan Peraturan Perundang-undangan Yang Terkait Dengan Kepailitan*. (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2006), hlm. 13.

²³ Sutan Remi Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-Undang No. 4 Tahun 1998*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2002), hlm. 298.

²⁴ Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 43.

4. Sedangkan untuk perjanjian atau perbuatan hukum yang bersifat Cuma-Cuma, cukuplah kreditor membuktikan bahwa pada waktu membuat perjanjian atau melakukan tindakan itu, debitur mengetahui bahwa dengan cara demikian dia merugikan para kreditor, tak peduli apakah orang yang diuntungkan juga mengetahui hal itu atau tidak.”

Ada satu unsur yang sangat penting yang dapat dijadikan patokan dalam pengaturan *actio pauliana* yang merupakan merupakan sarana yang diberikan oleh undang-undang kepada tiap-tiap kreditor untuk melakukan pengajuan pembatalan atas segala perbuatan hukum yang dapat merugikan kreditor yang tidak diwajibkan yang telah dilakukan oleh debitur dalam Pasal 1341 KUHPer yaitu unsur itikad baik (good faith). Dengan adanya unsur itikad baik ini dapat dijadikan sebagai pembuktian atau menjadi landasan dalam menentukan apakah suatu perbuatan hukum tersebut termasuk perbuatan yang tidak diwajibkan atau atau perbuatan hukum yang diwajibkan.²⁵ Dalam hal tertentu kreditor mempunyai hak didahulukan dari pada kreditor lainnya sehingga dalam pranata hukum kepailitan kreditor dapat diklasifikasikan dalam beberapa jenis penggolongan yang mana penggolongan ini didasarkan kepada hak yang diberikan oleh undang-undang. Adapun penggolongannya adalah:²⁶

1. “Kreditor konkuren (Unsecured Creditor) kreditor yang harus berbagi secara proporsional (paripasu) dari penjualan harta debitur. Dengan kata lain kreditor ini memiliki kedudukan yang sama.
2. Kreditor preferen (Secured Creditor) kreditor yang didahulukan dari kreditor lainnya untuk pelunasan utang debitur, karena kreditor jenis ini mendapat hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang. Sebenarnya kreditor ini sama dengan kreditor separatis seperti yang diatur dalam KUHPer. Kreditor separatis dapat menjadi kreditor konkuren, bila ia melepaskan haknya sebagai kreditor separatis. Hanya saja, ia harus memberitahukan kepada kurator.”²⁷

Dalam pengaturan yang ada dalam Pasal 30 UUKPKPU sebagaimana berbunyi:

“Dalam hal suatu perkara dilanjutkan oleh kurator terhadap pihak lawan maka kurator dapat mengajukan pembatalan atas segala perbuatan yang dilakukan oleh debitur sebelum yang bersangkutan dinyatakan pailit, apabila dapat dibuktikan bahwa perbuatan debitur tersebut dilakukan dengan maksud untuk merugikan kreditor dan hal ini diketahui oleh pihak lawannya.”²⁸

Perkembangan hukum kepailitan menunjukkan bahwa kepailitan tidak lagi semata-mata untuk kepentingan kreditor. Kepailitan debitur terjadi bukan hanya atas kehendak kreditor tetapi juga dapat atas permohonan debitur sendiri. Fungsi kepailitan yang memberi kesempatan kepada debitur untuk melakukan fresh start adalah juga merupakan indikasi yang menguatkan bahwa kepailitan bukan hanya untuk kepentingan kreditor.²⁹ Ada 9 (sembilan) akibat dari kepailitan:

²⁵ Jono, *Hukum Kepailitan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 135.

²⁶ Sentosa Sembiring, *Hukum Kepailitan Dan Peraturan Perundang-undangan Yang Terkait Dengan Kepailitan*. (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2006), hlm. 18.

²⁷ Sentosa Sembiring, *Hukum Kepailitan Dan Peraturan Perundang-undangan Yang Terkait Dengan Kepailitan*. (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2006), hlm. 18.

²⁸ UU KPKPU Pasal 30

²⁹ Bernard Nainggolan, *Perlindungan Hukum Seimbang Debitur, Kreditor Dan Pihak-Pihak Berkepentingan Dalam Kepailitan*, (Bandung: PT. Alumni, 2011), hlm. 51.

1. “Kekayaan debitor pailit yang masuk harta pailit merupakan sitaan umum atas harta pihak yang dinyatakan pailit.
2. Kepailitan semata-mata hanya mengenai harta pailit dan tidak mengenai diri pribadi debitor pailit.
3. Debitor pailit demi hukum kehilangan hak untuk mengurus dan menguasai kekayaannya yang termasuk harta pailit, sejak hari putusan pailit diucapkan, termasuk hari tersebut.
4. Segala perikatan debitor yang timbul sesudah putusan pailit diucapkan tidak dapat dibayar dari harta pailit kecuali jika menguntungkan harta pailit.
5. Harta pailit diurus dan dikuasai kurator untuk kepentingan semua kreditor dan debitor dan hakim komisaris memimpin dan mengawasi pelaksanaan jalannya kepailitan.
6. Tuntutan dan gugatan mengenai hak dan kewajiban harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator.
7. Semua tuntutan atau gugatan yang bertujuan mendapatkan pelunasan suatu perikatan dari harta pailit, dan dari harta debitor sendiri selama kepailitan harus diajukan dengan cara melaporkannya untuk dicocokkan.
8. Kreditor yang dijamin dengan hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan atau hipotik dapat melaksanakan hak agunannya seolah-olah tidak ada kepailitan.
9. Selama jangka waktu penangguhan, kurator dapat memakai atau menjual harta pailit yang ada dalam pengawasan kurator dalam rangka kelangsungan usaha debitor sepanjang untuk itu diberikan perlindungan yang wajar bagi kepentingan kreditor atau pihak ketiga tersebut.”³⁰

Dari ketentuan Pasal 42 UUKPKPU, dapat diketahui bahwa apabila perbuatan debitor dilakukan dalam waktu 1 (satu) tahun sebelum putusan pernyataan pailit maka debitor dan pihak ketiga dimaksud dapat dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui perbuatan yang mereka lakukan tersebut akan merugikan kreditor. Meskipun demikian, dugaan tersebut tidak dapat berlaku jika debitor dapat membuktikan bahwa yang perbuatan hukum atau tindakan hukum yang dilakukan oleh yang bersangkutan tidak mengetahui perbuatannya merugikan kreditor. Debitor dapat membuktikan ketidaktahuannya tersebut yang akan memberikan dampak atau kerugian kepada kreditor dengan segala macam alat bukti.³¹ Perbuatan tersebut akan merugikan pihak kreditor dalam hal perbuatan tersebut:

1. “Merupakan perjanjian bahwa kewajiban debitor jauh melebihi kewajiban pihak dengan siapa perjanjian tersebut dibuat.
2. Merupakan pembayaran atas, atau pemberian jaminan untuk utang yang belum jatuh tempo dan/atau belum atau tidak dapat ditagih.
3. Dilakukan oleh debitor perorangan dengan atau untuk kepentingan suami atau istrinya, anak angkat atau keluarganya sampai derajat ketiga dan suatu badan hukum bahwa debitor atau pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) adalah anggota direksi atau pengurus atau apabila pihak tersebut, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, ikut serta secara langsung atau tak langsung dalam kepemilikan badan hukum tersebut lebih dari 50% (lima

³⁰ Kartini Mulyadi, *Pengertian dan Prinsip-Prinsip Umum Kepailitan dalam Penyelesaian Utang-Piutang Melalui Pailit atau PKPU*, (Bandung: PT. Alumni, 2001), hlm. 92.

³¹ Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung: PT Alumni, 2006), hlm. 123.

puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut.

4. Dilakukan oleh debitor yang merupakan badan hukum dengan atau untuk kepentingan.”³²

Dengan adanya tuntutan *actio pauliana* yang diajukan oleh kurator akan mengakibatkan beberapa aspek sehubungan penerimaan benda yang merupakan bagian dari harta debitor tersebut yang mana akibat tersebut adalah:

1. “Setiap orang yang telah menerima benda yang merupakan bagian dari harta debitor yang tercakup dalam perbuatan hukum yang dibatalkan, harus mengembalikan benda tersebut kepada kurator dan dilaporkan kepada hakim pengawas.
2. Apabila orang tersebut tidak dapat mengembalikan benda yang telah diterima dalam keadaan semula, wajib membayar ganti rugi kepada harta pailit.
3. Hak pihak ketiga atas benda tersebut yang diperoleh dengan itikad baik dan tidak dengan Cuma-Cuma, harus dilindungi termasuk juga pemegang hak agunan atas benda tersebut.
4. Benda yang diterima oleh debitor atau nilai penggantinya wajib dikembalikan oleh kurator, sejauh harta pailit diuntungkan sedangkan untuk kekurangannya, orang terhadap siapa pembatalan tersebut dituntut dapat tampil sebagai kreditor konkuren.”³³

Dalam kasus tersebut dapat dilihat bahwa tergugat melakukan perbuatan hukum yaitu berupa peralihan hak atas tanah dan bangunan. Peralihan tersebut yaitu dengan cara membuat Akta Jual Beli atas objek tanah dan bangunan dengan Nomor akta 340/2017 tanggal 16 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan PPAT. Perbuatan hukum ini terjadi di masa akta perdamaian tergugat dengan nasabahnya dan terjadi 4 (empat) bulan sebelum keluarnya putusan pailit terhadap tergugat. Sehingga hal ini yang menjadi pertimbangan hakim untuk menggunakan UUKPKPU untuk membatalkan akta jual beli tersebut.

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan yang mana merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data atas pendaftaran tanah.³⁴ Kewenangan PPAT berdasarkan PPAT salah satunya adalah membuat akta jual beli yang berkaitan dengan tanah dan bangunan sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 2.³⁵ Selain itu berdasarkan PPAT bahwa “protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar kata, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.”³⁶

Berdasarkan PPAT mengenai pelaksanaan jabatan PPAT dapat kita lihat dalam Pasal 20 bahwa PPAT hanya memiliki satu kantor di daerah kerjanya dan

³² Lilik Mulyadi, *Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Teori Dan Praktik*, (Bandung: PT. Alumni, 2010), hlm. 122.

³³ Lilik Mulyadi, *Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Teori Dan Praktik*, (Bandung: PT. Alumni, 2010), hlm. 126.

³⁴ FX Arsin, “Peran PPAT Dalam Rangka Pelaksanaan Pendaftaran Tanah,” *Jurnal IPTEK Pertanahan*, Vol. 6. No. 1 (2016). Hlm. 59-81.

³⁵ PPAT, Pasal 2 ayat 2.

³⁶ PPAT, Pasal 1 butir 5.

tidak memiliki kantor lain selain kantor tersebut.³⁷ Selanjutnya diatur bahwa dalam Pasal 21 PP PPAT bahwa akta PPAT diatur berdasarkan yang ditetapkan oleh menteri, memiliki nomor urut dalam satu tahun takwim dan punya 2 rangkap asli.³⁸ Dalam kasus ini tidak ada permasalahan mengenai bentuk akta jual beli yang berbeda dengan format yang diatur oleh menteri. Dan nomor urutnya sudah sesuai dengan aturan yaitu nomor 340/2017. Selain itu dalam kasus ini juga tidak pertentangan dengan aturan Pasal 22 PP PPAT mengenai pembacaan isi akta kepada para pihak yang sekurang-kurangnya dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dan penandatanganan yang saat itu juga oleh para pihak, saksi dan PPAT.³⁹ Dalam kasus ini juga tidak terdapat pertentangan dengan pelerangan bahwa PPAT tidak boleh membuat akta untuk suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua. Berdasarkan hal tersebut, pada saat proses pembuatan akta, PPAT tidak ada melakukan tindakan yang bertentangan mengenai pembuatan aktanya dan juga tidak ada yang bertentangan dengan kode etik PPAT.

5. PENUTUP

Kesimpulan

Peristiwa hukum yang dilakukan sebelum putusan yang menyatakan debitor pailit dapat dilakukan pembatalan dengan gugatan *actio pauliana* ke pengadilan. Selama perbuatan hukum tersebut dapat dibuktikan memberikan kerugian kepada kreditor maka pembatalan tersebut dapat dilakukan hakim dengan mempertimbangkan ketentuan yang berlaku dalam UUKPKPU. Dalam kasus ini perbuatan debitor yang melakukan perbuatan hukum berupa peralihan hak yaitu dengan Akta Jual Beli yang dibuat di depan PPAT sekitar 4 (empat) bulan sebelum dinyatakan pailit oleh pengadilan dibatalkan oleh hakim. Hal ini berakibat bahwa objek sengketa tersebut dikembalikan menjadi boedel pailit.

Saran

Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan karena gugatan *actio pauliana* tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum. Dan sertifikatnya dikembalikan lagi menjadi atas nama tergugat dan masuk menjadi boedel pailit. Dalam kasus ini, PPAT hanya tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan. PPAT tidak bertanggung jawab atas perbuatan hukum tersebut karena PPAT telah membuat akta tersebut sesuai dengan arahan peraturan perundang-undangan kecuali jika PPAT membuatnya bukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Namun apabila PPAT membuat akta tersebut bertentangan dengan undang-undang yang berlaku barulah PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata maupun pidana dan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

³⁷ PP PPAT, Pasal 20.

³⁸ PP PPAT, Pasal 21.

³⁹ PP PPAT, Pasal 22.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- Agustina, Rosa, *et al.* 2012. *Hukum Perikatan (Law of Obligation)*, ed. 1. Bali: Pustaka Larasan.
- Harsono, Boedi. 2019. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Jono. *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Mulyadi, Kartini. 2001. *Pengertian dan Prinsip-Prinsip Umum Kepailitan Dalam Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau PKPU*, Bandung: PT. Alumni.
- Mulyadi, Lilik. 2010. *Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Teori Dan Praktik*, Bandung: PT Alumni.
- Nainggolan, Bernard, Hadi. 2011. *Perlindungan Hukum Seimbang Debitor, Kreditor Dan Pihak-Pihak Berkepentingan Dalam Kepailitan*, Bandung: PT. Alumni.
- Sastrawidjaja, Man S. 2010. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: PT Alumni.
- Sembiring, Sentosa. 2006. *Hukum Kepailitan Dan Peraturan Perundang-undangan Yang Terkait Dengan Kepailitan*, Bandung: CV Nuansa Aulia.
- Shubhan, Hadi. 2012. *Hukum Kepailitan: Prinsip Norma dan Praktik di Peradilan*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Sjahdeini, Sutan Remi. 2002. *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-Undang No. 4 Tahun 1998*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2003 *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Tejaningsih, Titiek. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Pengurusan Dan Pembersihan Harta Pailit*, Yogyakarta: FH UII Press.

Jurnal

- Adjany, Shakila Vyatri. 2022. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan. *Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, No.6, Vol.9, 3165-3174.
- Arsin, FX. 2016. Peran PPAT Dalam Rangka Pelaksanaan Pendaftaran Tanah. *Jurnal IPTEK Pertanahan*, No.1, Vol.6, 59-81.
- Eriyanti, Devi. 2020. Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan. *Jurnal USM Law*, No.1, Vol.5, 253-269.
- Hartanti, Olivia Pauline dan Agustina, Rosa. 2022. Kekosongan Hukum Terhadap Kreditor Yang Tidak Mau Menyerahkan Harta Yang Terdaftar Dalam Boedel Pailit. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, No.2, Vol.5, 259-270.
- Kamilah, Anita. 2021. Penerapan Prinsip *Actio pauliana* Dalam Kepailitan Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, No.2, Vol.7, 160-176.
- Mantili, Rai. 2020. *Actio pauliana* Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Kreditor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang. *Jurnal Hukum Acara Perdata*, No.2, Vol. 6, 21-37.

- Mulyana, Dedy. 2021. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum. *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, No.1, Vol.1, 106-118.
- Pramana, Riza Yoga dan Tedjosaputro, Liliana. 2022. Perlindungan Hukum Pidana Penggelapan Atas Harta Kekayaan (Boedel Pailit) Debitur yang Mengakibatkan Kerugian Terhadap Kreditur. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora (JURRSIH)*, No.2, Vol.1, 119-127.
- Romavita. 2022. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan. *Recital Review*, No.2, Vol.4, 452-473.
- Salmon, Salvian dan Kansil, Christine ST. 2018. Analisis *Actio pauliana* Dalam Kepailitan Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Terhadap Perusahaan Dengan Jaminan Atas Nama Direksi. *Jurnal Hukum Adigama*, No.2, Vol.1, 1-12.
- Supriyadi Supriyadi, Sediati, Diah Sulistyani Ratna dan Dardiri, Nafis. 2023. Implementasi Pengaturan Pendaftaran Tanah dalam Pembatalan Peralihan Hak. *Jurnal USM Law Review*, No.2, Vol.6, 554-570.
- Syahrin, M. Alvi. 2017. *Actio pauliana* : konsep hukum dan problematikanya. *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, No.1, Vol.4, 605-616.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU Nomor 37 Tahun 2004. LN Tahun 2004 No. 131 TLN No.4443.
- Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No 37 Tahun 1998, LN. Tahun 1998 No. 52, TLN No. 3746.
- Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No 24 Tahun 2016, LN. Tahun 2016 No. 120, TLN No. 5893.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio.

Putusan

- Mahkamah Agung. Putusan No. 2 K/PDT.Sus-Pailit/2019. *Shindu Arief Suhartono dan Eka Windhiarto melawan Guntoro dan Hindro Harianto* (2019).
- Pengadilan Negeri Semarang. Putusan No. 16/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN. *Smg Sri Sunarni Tirto dkk melawan Koperasi Simpan Pinjam Mitra Dana* (2017).