

**STATUS HUKUM TANAH YANG TELAH DIBELI MELALUI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS YANG
DIMASUKKAN DALAM BOEDEL PAILITOLEH KURATOR (STUDI
KASUS PUTUSAN No. 33 PK/PDT.SUS-PAILIT/2021)**

Oleh:

Ratu Ikah Saribanun, Jum Anggriani

Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Universitas Pancasila dan Dosen Program
Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pancasila

Email: ratuikahsaribanun12@gmail.com

Abstrak

Kurator adalah Kurator adalah pihak yang berwenang melakukan pengurusan atau pemberesan harta debitor pailit berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, Kurator menyampaikan kepada pembeli yang beriktikad baik bahwa tanah yang telah dibeli melalui PPJB lunas dan belum dilakukan AJB akan dimasukkan ke dalam *boedel* pailit. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah pengaturan hukum terkait boedel pailit yang dibuat atas dasar PPJB lunas serta bagaimana akibat hukum terhadap tindakan Kurator yang memasukkan tanah dan bangunan atas dasar PPJB lunas ke dalam boedel pailit. Penelitian ini adalah penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sehubungan dengan pengaturan hukum terkait boedel pailit yang dibuat atas dasar PPJB didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 BW, Pasal 1132 BW, dan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU. Namun, penetapan boedel pailit tersebut tidak boleh melanggar keadilan bagi pihak pembeli yang beriktikad baik yang telah melakukan jual beli berdasarkan PPJB lunas, yang telah diakui sah berdasarkan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016. Akibat hukum terhadap tindakan Kurator yang memasukkan tanah dan bangunan atas dasar PPJB lunas ke dalam boedel pailit adalah dapat dibatalkan melalui gugatan lain-lain berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU. Pembatalan tersebut didasarkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang beriktikad baik melalui PPJB lunas dan penguasaan secara fisik adalah sah secara hukum, sehingga Kurator telah keliru memasukkan

tanah dan bangunan tersebut menjadi bagian dari boedel pailit.

Kata Kunci: Status Hukum; Tanah; PPJB Lunas; Boedel Pailit; Kurator.

Abstract

Curator is a curator who is a party authorized to manage or settle the assets of a bankrupt debtor based on statutory regulations. In this case, the Curator conveys to the buyer in good faith that the land that has been purchased through the PPJB is paid off and the AJB has not been carried out will be included in the bankruptcy estate. The formulation of the problem in this study is whether the legal arrangements related to bankrupt boedel made on the basis of paid PPJB and what are the legal consequences for the Curator's actions that include land and buildings on the basis of paid PPJB into bankrupt boedel. This research is a normative research using statutory approach (statute approach) and case approach (case approach). In connection with legal arrangements related to bankrupt boedel made on the basis of PPJB based on the provisions of Article 1131 BW, Article 1132 BW, and Article 21 of the Bankruptcy Law and PKPU. However, the determination of a bankrupt boedel may not violate justice for a good-faith buyer who has made a sale and purchase based on the PPJB paid off, which has been recognized as valid based on Point B concerning the Formulation of the Civil Chamber Law (Perdata Umum) number 7 SEMA No. 4 of 2016. The legal consequences of the Curator's actions that include land and buildings on the basis of a paid PPJB into a bankrupt boedel can be canceled through other lawsuits based on Article 3 paragraph (1) of the Bankruptcy Law and PKPU. The cancellation was based on the fact that the sale and purchase transaction carried out by a buyer with good intentions through the PPJB paid off and physical possession was legally valid, so the Curator had mistakenly included the land and building as part of the bankruptcy estate.

Keywords: *Legal Status; Land; PPJB Paid; Boedel Bankrupt; Curator.*

A. Pendahuluan

Sarana hukum untuk menyelesaikan permasalahan utang-piutang dapat ditempuh pihak debitor dan kreditor melalui proses Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Kepailitan dan PKPU diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU Kepailitan dan PKPU).

UU Kepailitan dan PKPU “bertujuan untuk melindungi para kreditor dengan memberikan jalan yang jelas dan pasti untuk menyelesaikan utang yang

tidak dapat dibayar. Untuk kepentingan itulah diperlukannya adanya suatu bentuk perlindungan hukum terhadap pihak ketiga atau penggugat.”¹

Kepailitan adalah keadaan “hukum yang ditetapkan oleh Pengadilan Niaga terhadap debitur yang memiliki sedikitnya dua kreditor dan tidak (tidak mampu ataupun tidak mau) membayar paling sedikit satu utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih”.² “Terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, debitur pailit demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit”.³

Pasal 2 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU menentukan bahwa “syarat debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dapat menjadi termohon pailit”.⁴ Selain menjadi termohon pailit, debitur secara sendiri juga dapat mengajukan pemohon pailit untuk dirinya.

Dengan diputuskannya seorang debitur menjadi debitur pailit oleh Pengadilan Niaga, maka “akan menimbulkan adanya suatu akibat hukum yang secara teoretis diatur dalam Bagian Kedua UU Kepailitan dan PKPU yang terdiri dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 62. Satu di antaranya adalah akibat kepailitan terhadap eksekusi atas harta kekayaan debitur pailit”.⁵ “Pelaksanaan sita kepailitan terhadap boedel pailit diatur dalam Pasal 31 UU Kepailitan & PKPU.”⁶

Pengurusan dan pemberesan kepailitan “dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan

¹ Rathie L S, Skripsi: *Hak Kreditor Separatis Dalam Kepailitan Terkait Dengan Eksekusi Harta Pailit Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 158K/PDT.SUS/2011*, (Palembang: Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2018), hlm. 4.

² Indonesia, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 Ayat (1).

³ Indonesia, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran

⁴ Putra Ma Alhairi, *Kajian Tanggung Jawab Sekutu Komanditer Dalam Pelunasan Hutang Perusahaan Melalui Kepailitan Studi Kasus Putusan Nomor 07/Pdt.Sus - Pailit/2015/ PN Niaga. Mdn*, Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol 2, No. 2, Juli 2020, hlm. 135.

⁵ Parwoto Wignjosumarto, *Hukum Kepailitan Selayang Pandang “Himpunan Makalah”*, (Jakarta: Tata Nusa, 2003), hlm. 14.

⁶ Dini Herawati, Gunawan Widjaja, *Sita Dalam Perkara Pidana Atas Sita Umum Boedel Pailit Studi Kasus Putusan Nomor 1533 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 jo Putusan Nomor 16/Pdt.Sus-GGL/2017/PN.Niaga Jkt.Pst*, Imanot : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Vol 1, No. 1, Desember 2021, hlm. 59.

harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit tersebut secara proporsional dan sesuai dengan struktur kreditor”.⁷ Berdasarkan Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW) “segala harta kekayaan debitor, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya Pasal 1131 BW itu, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah jaminan oleh seseorang debitor kepada setiap kreditornya atas segala kekayaan debitor”.⁸

Ketentuan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU mengatur bahwa “kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Dengan demikian, harta pailit juga meliputi segala sesuatu (harta) yang diperoleh selama kepailitan berlangsung. Bagi debitor sejak diucapkannya putusan bahwa dirinya pailit, maka sesuai dengan Pasal 24 UUK & PKPU ia kehilangan hak untuk melakukan pengurusan dan penguasaan atas bendanya, hal tersebut akan beralih tangan ke kurator yang bertindak selaku pengampu (*curatele*)”.⁹

Salah satu kasus sengketa kepailitan yang melibatkan Kurator akibat ketidaksesuaian daftar *boedel* pailit yang dibuat oleh Kurator adalah pada Putusan No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN- LAIN/2020/PN.NiagaJktPst Jo. Putusan No.33PK/ Pdt.Sus-Pailit/2021. Pada kasus ini, pihak ketiga selaku pihak yang mengaku pernah membeli tanah dan bangunan sebelum debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Namun, pada tahap penetapan *boedel* pailit, Kurator memasukkan tanah dan bangunan tersebut ke dalam daftar harta pailit atau *boedel* pailit, sehinggatanah dan bangunan tersebut ikut menjadi bagian dari objek yang akan dieksekusi oleh Kurator untuk melunasi utang debitor kepada para kreditor.

Adapun kasus posisi pada Putusan ini, yakni Penggugat atau pembeli tanah dan bangun telah membeli sebidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan

⁷ Titik Tejaningsih, *Pelindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 37.

⁸ Rathie L S, *Op.cit.*, hlm. 5.

⁹ Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2013), hlm. 52.

("HGB") Nomor: 3012/Pulo Gebangyang terletak di Perkav. Pulo Gebang Permai Blok J.7 No. 20 yang dibeli dari PT. Asmawi AgungCorporation selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, berdasarkan Perjanjian dan Pengikatan Jual Bell (PPJB) Rumah dan Tanah Perumahan Pulo Gebang Permai tertanggal 23 April 1999. "PPJB dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atastanah yang aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah".¹⁰

Pembelian tersebut didasarkan pada Surat Pemesanan Rumah/Kaveling Perumahan Pulo Gebang Permai Blok J.7 Kaveling No. 20 tertanggal 23 September 1998, dalam tanda P-3, Bukti penerimaan sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 25 September 1998 sebagai pembayaran pertama pembelian rumah dan tanah di Perumahan Pulo Gebang Permai Blok J.7 No.20, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur dan bukti penerimaan sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tanggal 15 November 1998 sebagai pembayaran pelunasan pembelian rumah dan tanah di Perumahan Pulo Gebang Permai Blok J.7 No. 20, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur.

Setelah Pembeli melakukan pelunasan pembayaran dan penandatanganan PPJB tanggal 23 April 1999, PT. Asmawi Agung Corporation selaku Penjual telah menyerahkan kedua bidang tanah/bangunan tersebut kepada Penggugat selaku Pembeli sebagaimana terbukti dari Surat Pernyataan Menerima Kunci Rumah Di Perumahan Pulo Gebang Permai Jakarta Timur Nomor: 020/ASCO/PMIX/98 tanggal 25 September 1998. Selain itu, Sertipikat HGB atas bidang tanah/bangunan tersebut, juga telah diserahkan kepada Penggugat. Namun, Sertipikat HGB tersebut masih tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation dan belum diproses balik namamenjadi atas nama Penggugat, karena ketika itu PT. Asmawi Agung Corporation belum dilakukan AJB kemudian PT. Asmawi Agung Corporation juga sudah terlebih dahulu masuk dalam proses permohonan pailit di Pengadilan Niaga Jakarta dan setelah itu pada akhirnya, PT.

¹⁰ Tanti Dwinta dan F.X Arsin Lukman, *Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi*, Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Vol 2, No. 02, Juni 2022, hlm. 614.

Asmawi Agung Corporation telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 05/Pailit/2000/PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 Februari 2000 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 010 K/N/2000, tanggal 10 April 2000 *Jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 018 PK/N/2000, tanggal 1 November 2000.

Setelah dinyatakan pailit, pembeli selaku Penggugat tidak pernah berkomunikasi dengan Kurator. Namun, pada tahun 2020 yakni 20 tahun setelah dinyatakan pailit, Kurator mengirimkan Surat Peringatan kepada Pembeli yang pada intinya menyampaikan bahwa tanah tersebut dimasukkan ke dalam *boedel* pailit.

Berdasarkan permasalahan ini, Hakim pada tingkat Pengadilan Niaga dalam Putusan No. 15/Pdt.Sus-GUGATAN LAIN-LAIN/2020/PN.NiagaJktPst memutuskan bahwa gugatan penggugat ditolak sehingga tanah dan bangunan yang dibeli tersebut menjadi *boedel* pailit. Adapun pertimbangan hakim dalam putusan tersebut pada intinya adalah proses peralihan hak atas tanah objek sengketa belum selesai secara tuntas pada saat adanya putusan pailit karena belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), sehingga transaksi yang demikian itu, tidak dapat dijadikan dasar untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak Penggugat, karena semua transaksi yang terjadi harus secara hukum dinyatakan berhenti dengan adanya putusan pernyataan pailit.

Setelah Putusan Pengadilan Niaga berkekuata hukum tetap, Pembeli kembali mengajukan Peninjauan Kembali (PK) kepada Mahkamah Agung. Pada Putusan PK Mahkamah Agung memutuskan menerima gugatan penggugat atau pembeli, sehingga tanah tersebut dinyatakan adalah miliknya, sehingga Kurator diperintahkan untuk mengeluarkan harta tersebut dari daftar *boedel* pailit atau harta pailit. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan bahwa Penggugat adalah pembeli objek sengketa yang beriktikad baik karena telah memenuhi perjanjian pengikatan jual beli sehingga Penggugat mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan debitor dan karenanya Penggugat memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;.

Selanjutnya, transaksi jual beli antara Penggugat dengan PT Asmawi Agung Corporation atas objek sengketa dimana harga telah dibayar lunas dan telah dilakukan penyerahantahan dan bangunan objek sengketa oleh PT Asmawi Agung Corporation selaku Pembeli yang ditandai dengan Penyerahan Kunci Rumah tertanggal 25 November 1998 dan telah pula dilakukan penandatanganan Surat PPJB tanggal 23 April 1999 maka jual beli tersebut adalah sah. Jual beli tersebut dilakukan sebelum PT Asmawi Agung Corporation dinyatakan pailit maka Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat adalah sebagai pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlinungan hukum, meskipun Akta Jual Beli belum dibuat dan pemecahan sertifikat induk belum dilakukan, hal tersebut bukan menjadi alasan untuk meniadakan hak Pembeli atas objek sengketa.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait boedel pailit yang dibuat atas dasar PPJB lunas?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap tindakan Kurator yang memasukkan tanah dan bangunan atas dasar PPJB lunas ke dalam boedel pailit?

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif yang berfokus pada bahan hukum. “Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.”¹¹ “Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder”.¹² “Penelitian hukum

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 35.

¹² Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 13.

¹³ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 118.

normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas”.¹³

C. Hasil Penelitian

1. Pengaturan Hukum Terkait Boedel Pailit yang Dibuat Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas

Pengaturan BW hanya mengatur tingkat prioritas dan urutan pelunasan masing-masing piutang para kreditor, sehingga belum mampu menjamin kepastian hukum yang berkeadilan bagi seluruh kreditor. Oleh karena itu, diperlukan undang-undang khusus yang mengatur mengenai bagaimana cara membagi hasil penjualan harta kekayaan debitor untuk melunasi piutang masing-masing kreditor berdasarkan urutan tingkat prioritasnya itu. Serta, harus pula ditentukan secara khusus mengenai siapa yang berhak melakukan pembagian itu (yaitu Kurator) dan bagaimana cara melakukan pembagiannya.¹⁴ Berdasarkan alasan tersebutlah UU Kepailitan dan PKPU hadir untuk melengkapi kebutuhan usaha terhadap penyelesaian utang melalui kepailitan.

Proses kepailitan ditempuh untuk mencegah atau menghindarkan dari dua hal, yaitu “(1) mencegah perbuatan-perbuatan debitor yang tidak jujur, dan (2) menghindarkan dari eksekusi massal oleh debitor atau kreditor. Dengan kata lain bahwa, hadirnya pranata hukum kepailitan pada hakikatnya diharapkan dapat memberikan perlindungan yang seimbang terhadap semua pihak, baik itu untuk kreditor dari perbuatan debitor yang tidak jujur atau kreditor-kreditor lain, maupun perlindungan untuk debitor dari perbuatan curang atau iktikad tidak baik kreditor-kreditornya”.¹⁵

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang)*, Edisi Kedua, (Jakarta: PrenadaMedia Group Kencana, 2018), hlm. 11.

¹⁵ Hendri Sita Ambar K dan Bianca Belladina, *Permohonan Pernyataan Pailit terhadap*

Bahwa pengaturan hukum terkait boedel pailit yang dibuat atas dasar PPJB didasarkan padaketentuan Pasal 1131 BW, Pasal 1132 BW, dan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU. Namun, penetapan boedel pailit tersebut tidak boleh melanggar keadilan bagi pihak pembeli yang beriktikad baik yang telah melakukan jual beli berdasarkan PPJB lunas, yang telah diakui sah berdasarkan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No.4 Tahun 2016. Hal tersebut juga sejalan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, yakni Kurator melanjutkan untuk menyelesaikan transaksi tersebut dengan melakukan penandatanganan AJB, karena jual beli yang dilakukan berdasarkan PPJB lunas telah dianggap sah secara hukum berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016. Oleh karena itu, sikap kurator yang memasukkan tanah dan bangunan yang telah dijual melalui PPJB lunas adalah keliru dan bertentangan dengan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016 dan asas keadilan bagi para pihak. Selain itu, Kurator juga menutup diri dengan hanya berlandaskan pada belum dilaksanakannya AJB sehingga memasukkan tanah dan bangunan tersebut ke dalam boedel pailit, padahal beberapa ketentuan Pasal dalam UU Kepailitan dan PKPU yakni Pasal 25, Pasal 26 ayat (1), Pasal 36 ayat (1), dan Pasal 69 telah memberikan ruang untuk Kurator bertindak untuk dan atas nama debitor pailit melakukan penandatanganan AJB, sehingga pada akhirnya tanah dan bangunan tersebut tidak perlu dimasukkan ke dalam boedel pailit agar tidak merugikan dan melanggar hak dari pembeli yang beriktikad baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 BW, 1132 BW, Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU yangtelah diuraikan di atas, maka dapat dikatakan bahwa *boedel* pailit atau harta pailit hanya meliputi harta debitor baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari. Artinya *boedel* pailit tidak meliputi terhadap objek harta yang telah dijual kepada pihak lain sebelum adanya putusan pernyataan pailit di Pengadilan Niaga, karena objek tersebut tidak lagi menjadi

Perusahaan Modal Ventura yang tidak memiliki izin, Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 6 No. 1, Januari – Juni 2020, hlm. 166.

hak dari penjual sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai boedel pailit.

Dari ketentuan tersebut, maka transaksi yang telah dilaksanakan terhadap harta debitor sebelum adanya putusan pailit tidak dapat dimasukkan menjadi bagian *boedel* pailit. Hal itu didasarkan karena boedel pailit hanya meliputi harta yang telah ada dan akan ada berdasarkan ketentuan Pasal 1131 BW, Pasal 1132 BW, dan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU, bukan termasuk harta yang telah dijual. Namun, jika dikaitkan antara ketentuan tersebut dengan kasus permasalahan pada penelitian ini, yakni Kurator mengambil keputusan untuk memasukkan tanah dan bangunan yang telah dijual oleh debitor sebelum pailit ke dalam *boedel* pailit atau harta pailit, maka Penulis berpandangan bahwa Kurator telah keliru, karena tidak mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut yang telah dilaksanakan berdasarkan PPJB lunas.

Menurut Penulis, sepanjang transaksi tersebut telah berjalan sebelum adanya putusan pailit, tetapi belum selesai karena debitor telah dinyatakan pailit, serta tidak merugikan *boedel* pailit, maka kurator dapat mempertimbangkan untuk melanjutkan transaksi tersebut dengan melakukan penandatanganan AJB. Hal ini didasarkan dengan argumentasi hukum bahwa kewajiban hukum pembeli berupa pembayaran harga objek jual beli tanah dan bangunan telah dilaksanakan secara sempurna yakni melalui PPJB dan pembayaran secara lunas, sehingga penjual dalam hal ini debitor berkewajiban secara hukum untuk melakukan penyerahan secara yuridis atas objek jual beli melalui AJB kepada pembeli yang telah beriktikad baik. Namun, dalam kondisi ini, penyerahan yuridis melalui AJB mengalami hambatan karena penjual tidak lagi berhak atas harta bendanya karena ia telah dinyatakan pailit, sehingga ia kehilangan hak untuk melakukan penandatanganan AJB berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang mengatur bahwa “Debitor demihukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”.

Jika bertolak pada UU Kepailitan dan PKPU, maka setelah debitor dinyatakan pailit, maka pihak yang berhak bertindak untuk dan atas nama debitor

dalam mengurus harta pailit adalah Kurator. Hal tersebut diatur dalam Pasal 69 UU Kepailitan dan PKPU bahwa “tugas kurator adalah melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit”. Selain pada Pasal 69, juga diatur lebih jelas dalam Pasal 26 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU bahwa “Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator”. Oleh karena itu, Kurator secara sah dapat bertindak untuk dan atas nama debitor dalam melanjutkan transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan melakukan penandatanganan AJB.

Pada dasarnya, setelah debitor dinyatakan pailit, maka demi hukum ia tidak dapat memindahtangankan harta miliknya kepada pihak lain. Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 34 UU Kepailitan dan PKPU bahwa “kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.” Hal tersebut juga disampaikan oleh Muhammad Ismak selaku praktisi dalam hukum kepailitan dan PKPU bahwa “UU Kepailitan dan PKPU pada pasal 34 menyatakan bahwa perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pailit. Artinya tanah atau benda tetap lainnya masih atas nama Debitor pailit, dengan dikaitkan dengan Pasal 21 *jo.* Pasal 1131 KUH Perdata sebagai akibat dari kepailitan yang menyatakan boedel pailit adalah seluruh harta milik Debitor yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari, sehingga secara formil walaupun sudah di PPJB maka dicatat sebagai boedel pailit. Namun, dalam praktik timbul permasalahan menyangkut rasa keadilan. Kurator seringkali mendapat kenyataan bahwa PPJB antara kreditor (dalam hal ini konsumen perumahan atau apartemen) tidak atau belum melakukan penandatanganan AJB bukan karena keinginan Kreditor atau Pembeli tetapi disebabkan oleh masalah pada Debitor atau Developer sehingga proses AJB dan kemudian balik nama belum dapat dilaksanakan. Salah satunya karena sertifikat belum dipecah. Oleh karena itu, dalam praktik kepailitan banyak kurator tidak memasukkan tanah dan bangunan tersebut sebagai boedel pailit, terlebih lagi jika

objek tersebut sudah ditempati atau dipergunakan bertahun tahun, sehingga jika kurator mempertimbangkan rasa keadilan meneruskan penandatanganan AJB, walaupun bertentangan dengan pasal 34 UU Kepailitan.¹⁶

Selanjutnya, menurut Penulis bahwa sekalipun penandatanganan AJB bertentangan dengan Pasal 34, tetapi Penandatanganan AJB tersebut sejalan dan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UU Kepailitan dan PKPU yakni Pasal 25 yang mengatur bahwa “Kurator hanya dilarang melaksanakan pembayaran yang bersumber dari *boedel* pailit terhadap perikatan setelah putusan pailit, kecuali yang menguntungkan harta pailit”. Oleh karena itu, jika dilihat pada ketentuan tersebut, maka pelaksanaan AJB bukanlah suatu tindakan pembayaran yang dapat merugikan hartapailit, justru debitor telah menerima pembayaran transaksi jual beli tanah dan bangunan milik debitor dari pembeli yang beriktikad baik sebelum pailit, sehingga hal tersebut telah memberikan kewajiban hukum kepada debitor yang belum terselesaikan. Oleh karena itu, Kurator selaku pihak yang berhak bertindak untuk dan atas nama debitor dalam melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit sebaiknya menyelesaikan kewajiban transaksi melalui penandatanganan AJB agar tidak merugikan pihak pembeli yang beriktikad baik.

Kewenangan untuk melanjutkan dan menolak melanjutkan penandatanganan AJB dijelaskan oleh Ali Abdullah selaku akademisi Kepailitan bahwa telah diatur secara hukum dalam Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU bahwa:¹⁷

1. “Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor dapat meminta

¹⁶ Wawancara, Muhamammad Ismak (Praktisi Hukum Kepailitan dan PKPU), hari Senin, 28 November 2022, pukul 13.00 WIB, Kantor Hukum Ismak Advocaten di The East Tower, Lantai 16 Unit 03, Jl. Lingkar Mega Kuningan Kav. E3.2, No. 1, Kuningan, Jakarta Selatan.

¹⁷ Wawancara, Ali Abdullah (Dosen Magister Kenotariatan Universitas Pancasil, hari Jumat, 25 November 2022, Pukul 14.30 WIB, Kampus Universitas Pancasila Jl. Buku Dikrama No.30, RT.5/RW.5, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan.

kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.

2. Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut.
3. Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.
4. Apabila Kurator menyatakan kesanggupannya maka Kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3), dan Ayat (4) tidak berlaku terhadap perjanjian yang mewajibkan Debitor melakukan sendiri perbuatan yang diperjanjikan.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka secara terang dan jelas bahwa Pasal 36 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU telah memberikan hak kepada kurator untuk dapat melanjutkan transaksi tersebut yakni dengan melakukan penantangan AJB bersama dengan pembeli, sepanjang tidak merugikan *boedel* pailit berdasarkan Pasal 25 UU Kepailitan dan PKPU. Hal tersebut didasarkan karena kelanjutan transaksi tersebut sama sekali tidak merugikan *boedel* pailit. Selain itu, debitor juga telah menerima pembayaran secara keseluruhan atau pelunasan atas harga tanah dan bangunan HGB tersebut, sehingga alangkah tidak adilnya bagi seorang pembeli yang beritikad baik apabila transaksi yang dilakukannya terhadap tanah dan bangunan HGB tersebut dibatalkan dan tanah yang telah dibelinya dimasukkan menjadi *boedel* pailit, yang selanjutnya ia dimasukkan sebagai kreditor konkuren bersama dengan para kreditor lainnya.

Padahal secara hukum, berdasarkan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No.4 Tahun 2016, transaksi yang dilakukan melalui PPJB lunas dan telah dilakukan penguasaan fisik atas objek tanah adalah dianggap telah terjadi secara sah, sehingga tidak dapat dianggap batal oleh Kurator, sekalipun debitur dinyatakan pailit.

Selain itu, jika ditinjau berdasarkan asas keadilan dalam UU Kepailitan dan PKPU, maka apabila kurator menolak melakukan AJB atas transaksi tersebut tanpa dasar yang jelas khususnya berkaitan dengan merugikan *boedel* pailit, patut diduga bahwa kurator tidak kooperatif dan mencederai asas keadilan bagi semua pihak. Patut diduga bahwa kurator hanya fokus menginventarisir harta pailit sebanyak-banyaknya, tetapi mengabaikan hak dan asas keadilan bagi pihak lain dengan berlindung pada hak untuk menolak melanjutkan transaksi yang diatur pada Pasal 36 Ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU bahwa “apabila Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren”.

Seperti yang terjadi pada kasus ini, Kurator memilih untuk memasukkan tanah dan bangunan yang telah dijual kepada pembeli yang beritikad baik secara lunas ke dalam *boedel* pailit, yang berimplikasi pada masuknya pembeli beritikad baik menjadi kreditor konkuren. Sikap demikian tentu merugikan pihak pembeli yang beritikad baik, karena jika ia bergabung menjadi pihak kreditor konkuren, maka nilai pembayaran yang akan ia dapatkan akan berpotensi jauh dari yang seharusnya karena hasil penjualan seluruh harta pailit akan dibagi secara proporsional berdasarkan prinsip *pari passu pro rata parte*. Sebagaimana diketahui bahwa pada umumnya, kreditor konkuren akan mendapatkan nilai yang sangat berbanding jauh dari nilai tagihan yang diajukan, karena hasil penjualan harta pailit terlebih dahulu akan diprioritaskan kepada kreditor separatis sebagai pemegang jaminan kebendaan dan kepada kreditor preferen serta biaya kepailitan lainnya seperti *fee* kurator dan berbagai biaya-biaya lainnya.

Kurator sebaiknya mengedepankan asas keadilan bagi semua pihak. Keadilan yang dimaksud adalah keadilan yang berlaku bukan hanya kepada

pihak debitor maupun kreditor, melainkan diberikan kepada semua pihak yang terkait dengan kepailitan. Termasuk kepadapembeli yang beriktikad baik yang telah melakukan hubungan jual beli bersama dengan debitor pailit sebelum putusan pailit diucapkan. Menurut Penulis, esensi keadilan tidak tercapai jika pembeli yang telah membayar dan telah melakukan PPJB terhadap tanah dan bangunan, tetapi karena belum melakukan pelaksanaan AJB sehingga tanah dan bangunan yang telah dibelinya harus masuk sebagai *boedel* pailit dan ia dinyatakan sebagai kreditor konkuren. Hal tersebut sejalan dengan pendapat dari Muhammad Ismak selaku praktisi kepailitan dan PKPU berdasarkan rasa keadilan, maka hal demikian tidak akan adil bagi pembeli. Tujuan dari hukum salah satunya adalah keadilan selain daripada kepastian hukum dan kemanfaatan.¹⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penulis berkesimpulan bahwa pengaturan hukumterkait boedel pailit yang dibuat atas dasar PPJB didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 BW, Pasal1132 BW, dan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU. Namun, penetapan boedel pailit tersebut tidakboleh melanggar keadilan bagi pihak pembeli yang beriktikad baik yang telah melakukan jual beli berdasarkan PPJB lunas, yang telah diakui sah berdasarkan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016. Hal tersebut juga sejalan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, yakni Kurator melanjutkan untuk menyelesaikan transaksi tersebut dengan melakukan penandatanganan AJB, karena jual beli yang dilakukan berdasarkan PPJB lunas telah dianggap sah secara hukum berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016. Oleh karena itu, sikap kurator yang memasukkan tanah dan bangunan yang telah dijual melalui PPJB lunas adalah keliru dan bertentangan dengan Poin B tentang Rumusan HukumKamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016 dan asas keadilan bagi para pihak. Selain itu, Kurator

¹⁸ Wawancara, Muhamammad Ismak (Praktisi Hukum Kepailitan dan PKPU), hari Senin, 28 November 2022, pukul 13.00 WIB, Kantor Hukum Ismak Advocaten di The East Tower, Lantai 16 Unit 03, Jl. Lingkar Mega KuninganKav. E3.2,No. 1, Kuningan, Jakarta Selatan.

juga menutup diri dengan hanya berlandaskan pada belum dilaksanakannya AJB sehingga memasukkan tanah dan bangunan tersebut ke dalam boedel pailit, padahal beberapa ketentuan Pasal dalam UU Kepailitan dan PKPU yakni Pasal 25, Pasal 26 ayat (1), Pasal 36 ayat (1), dan Pasal 69 telah memberikan ruang untuk Kurator bertindak untuk dan atas nama debitor pailit melakukan penandatanganan AJB, sehingga pada akhirnya tanah dan bangunan tersebut tidak perlu dimasukkan ke dalam boedel pailit agar tidak merugikan dan melanggar hak dari pembeli yang beriktikad baik.

2. Akibat Hukum Terhadap Tindakan Kurator yang Memasukkan Tanah dan Bangunan Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas ke Dalam Boedel Pailit

Menurut Achmad Ali, akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subjek hukum. Akibat hukum tidak hanya berakibat pada suatu tindakan saja, karena perbuatan hukum pun yang tidak termasuk tindakan hukum dapat diberikan akibat-akibat hukum.¹⁹ Berdasarkan istilah perkataan, akibat hukum dapat dikenakan baik pada:²⁰

1. Tindakan hukum atau perbuatan hukum;
2. Delik, baik delik di bidang hukum pidana (perbuatan pidana) maupun delik di bidang hukumprivat (perbuatan melawan hukum).

Berdasarkan hal tersebut, menurut Achmad Ali bahwa akibat hukum ada tiga jenis, yaitu:²¹

1. “Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu kaidah hukumtertentu.
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukumtertentu.
3. Akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi di bidang hukumkeperdataan.”

¹⁹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, (Jakarta: Prenadamedia Group Kencana, 2015), hlm. 275.

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*, hlm. 275-276.

Pada kasus ini, akibat hukum terhadap tindakan Kurator yang memasukkan tanah dan bangunan atas dasar PPJB lunas ke dalam boedel pailit adalah dapat dibatalkan, karena bertentangan dengan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016, yakni berdasarkan ketentuan tersebut bahwa jual beli telah dianggap sah secara hukum, tetapi kurator justru menetapkan tanah dan bangunan tersebut menjadi boedel pailit.

Pembatalan penetapan boedel pailit oleh Kurator tersebut dapat dibatalkan melalui gugatanlain-lain yang diatur dalam Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU bahwa “Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang- Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor”. Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU dijelaskan bahwa “yang dimaksud dengan hal-hal lain, adalah antara lain, actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk hal- hal lain adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya”.

Pada kasus ini, gugatan yang diajukan oleh Pembeli yang beriktikad baik untuk membatalkan penetapan Kurator tersebut telah tepat diajukan kepada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Namun, pada kasus ini, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat memutuskan gugatan dari Pembeli yang beriktikad baik tidak dapat diterima. Pada pertimbangannya, Majelis Hakim Pengadilan Niaga Jakarta Pusat menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 34 UU Kepailitan dan PKPU “kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu. tidak dapat

dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan". Majelis Hakim berkesimpulan bahwa segala bentuk peralihan hak atas objek yang disebutkan dalam ketentuan tersebut, harus dihentikan, yang tidak hanya terbatas pada peralihan hak atau transaksi yang baru akan dimulai, tetapi juga termasuk yang sedang berlangsung atau masih dalam tahapan proses peralihan.

Majelis Hakim juga menyatakan bahwa proses peralihan hak atas tanah objek sengketa belum selesai secara tuntas pada saat adanya putusan pailit, sehingga transaksi tidak dapat dijadikan dasar untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak Penggugat selaku pembeli, karena semua transaksi yang terjadi harus secara hukum dinyatakan berhenti dengan adanya putusan pernyataan pailit tersebut. Oleh karena itu, dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat selaku pembeli tidak dapat dikategorikan sebagai pihak pembeli apalagi pembeli yang beritikad baik, atas objek sengketa dimaksud, sehingga tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formal, dan dinyatakan tidak dapat diterima.

Penulis tidak sepakat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Niaga di atas, karena hanya mendasarkan pada Pasal 34 UU Kepailitan dan PKPU untuk menolak gugatan Penggugat. Secara yuridis, bahwa Pasal 34 UU Kepailitan dan PKPU memberikan pengecualian yang menyatakan bahwa "kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini". Makna dari unsur Pasal 34 UU Kepailitan dan PKPU tersebut, bahwa ketentuan ini tidak berlaku mutlak untuk semua kondisi. Pasal 34 UU Kepailitan dan PKPU membuka kemungkinan pengecualian dalam peralihan hak atas tanah, sepanjang ditentukan atau diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU, yakni diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU bahwa "dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator dan pihak tersebut". Berdasarkan Pasal 36 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU tersebut,

maka Penulis berpandangan bahwa terdapat kemungkinan untuk melakukan peralihan hak atas suatu perjanjian timbal balik yang baru sebagian terpenuhi untuk dapat dilanjutkan oleh Kurator. Hal itu tentu didasarkan kembali kepada Pasal 25 UU Kepailitan dan PKPU yakni sepanjang tidak menimbulkan kerugian terhadap harta pailit.

Selain itu, Majelis Hakim Pengadilan Niaga tidak konsisten dalam menjalankan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016 yang secara tegas telah menetapkan bahwa jual beli yang telah dilaksanakan berdasarkan PPJB lunas dan telah dilakukan penguasaan fisik oleh pembeli dianggap telah terjadi secara sah berdasarkan hukum. Artinya, Majelis Hakim Pengadilan Niaga telah keliru dalam pertimbangannya yang menyatakan bahwa jual beli belum terjadi sebelum dilaksanakan AJB. Padahal pada konteks ini, AJB merupakan bentuk serah terima secara yuridis, yang dapat dilaksanakan oleh debitor dengandiwakili oleh Kurator sebagaimana kurator berwenang bertindak untuk dan atas nama debitor pailit untuk melanjutkan perjanjian berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, dengan tetap mengingat ketentuan Pasal 25 yakni bukan untuk melakukan pembayaran yang dapat merugikan harta pailit. Namun, justru melaksanakan kewajiban hukum debitor yang telah menerima pembayaran dari pembeli yang beriktikad baik.

Pendapat Penulis sejalan dengan putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali yang memutus menerima gugatan penggugat dengan menyatakan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Pembeli yang beriktikad baik dan debitor sebelum pailit adalah sah serta membatalkan keputusan Kurator yang memasukkan tanah dan bangunan yang telah dijual melalui PPJB lunas ke dalam boedel pailit. Pada pertimbangannya, Mahkamah Agung juga menyatakan bahwa “transaksi jual beli antara Penggugat dengan PT Asmawi Agung Corporation (PT ASCO) dalam pailit atas objek sengketa dimana harga telah dibayar lunas dan telah dilakukan penyerahan tanah dan bangunan objek sengketa oleh PT ASCO selaku Penjual kepada Pemohon Peninjauan Kembali selaku Pembeli yang ditandai dengan Penyerahan Kunci Rumah

tertanggal 25 November 1998 dan telah pula dilakukan penandatanganan Surat Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli tanggal 23 April 1999 maka jual beli tersebut adalah sah, sehingga dengan pertimbangan tersebut maka objek sengketa harus dikeluarkan dari boedel pailit (PT ASCO) dalam pailit”.

Jika ditinjau dari teori keadilan, maka sepatutnya pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi secara hukum khususnya dalam proses kepailitan. Kurator sepatutnya tidak hanya memikirkan pihak kreditor dan debitor dalam kepailitan, tetapi juga pihak terkait khususnya pembeli yang beriktikad baik sehingga terwujud keadilan yang proporsional. Sebagaimana konsep keadilan menurut Aristoteles bahwa Keadilan adalah kebajikan yang berkaitan dengan hubungan antar manusia. Kata adil mengandung lebih dari satu arti. Adil dapat menurut hukum dan apa yang sebanding, yaitu yang semestinya.²² Makna dari pandangan Aristoteles ketika dikaitkan dengan kasus ini, maka pembeli yang beriktikad baik sebagai pihak yang terkait juga harus memperoleh hak yang semestinya, yakni dilindungi oleh hukum dengan cara mengakui sah atas jual beli yang telah dilaksanakan berdasarkan PPJB lunas.

Hal ini juga sejalan dengan konsep keadilan menurut John Rawls yakni “keadilan adalah fairness yang mengandung asas-asas bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan kepentingannya hendaknya memperoleh kedudukan yang sama yang merupakan syarat fundamental bagi mereka yang memasuki perhimpunan yang mereka kehendaki yang mengatakan bahwa keadilan adalah suatu kebijakan politik yang aturan-aturannya menjadi dasar dari peraturan Negara dan aturan-aturan merupakan ukuran tentang apa yang menjadi hak”.²³ Artinya, jika dikaitkan dengan kasus ini maka negara menetapkan suatu aturan untuk menetapkan hak-hak setiap orang. Seperti halnya pada kasus ini Mahkamah Agung menerbitkan SEMA No. 4 Tahun 2016 untuk menjawab kebutuhan hukum untuk menegaskan keabsahan

²² *Ibid*, hlm. 24.

²³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 107.

PPJB lunas. Oleh Karena telah ditetapkan sah oleh Mahkamah Agung, maka hal tersebut sepatutnya ditaati oleh semua pihak sebagai hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, Penulis berkesimpulan bahwa akibat hukum terhadap tindakan Kurator yang memasukkan tanah dan bangunan atas dasar PPJB lunas ke dalam boedel pailit adalah dapat dibatalkan melalui gugatan lain-lain berdasarkan Pasal 3 ayat (1). Pembatalan tersebut didasarkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang beriktikad baik melalui PPJB lunas dan penguasaan secara fisik adalah sah secara hukum, sehingga Kurator telah keliru memasukkan tanah dan bangunan tersebut menjadi bagian dari boedel pailit.

D. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum terkait boedel pailit yang dibuat atas dasar PPJB didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 BW, Pasal 1132 BW, dan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU. Namun, penetapan boedel pailit tersebut tidak boleh melanggar keadilan bagi pihak pembeli yang beriktikad baik yang telah melakukan jual beli berdasarkan PPJB lunas, yang telah diakui sah berdasarkan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016. Hal tersebut juga sejalan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, yakni Kurator melanjutkan untuk menyelesaikan transaksi tersebut dengan melakukan penandatanganan AJB, karena jual beli yang dilakukan berdasarkan PPJB lunas telah dianggap sah secara hukum berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016. Oleh karena itu, sikap kurator yang memasukkan tanah dan bangunan yang telah dijual melalui PPJB lunas adalah keliru dan bertentangan dengan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7

SEMA No. 4 Tahun 2016 dan asas keadilan bagi para pihak. Selain itu, Kurator juga menutup diri dengan hanya berlandaskan pada belum dilaksanakannya AJB sehingga memasukkan tanah dan bangunan tersebut ke dalam boedel pailit, padahal beberapa ketentuan Pasal dalam UU Kepailitan dan PKPU yakni Pasal 25, Pasal 26 ayat (1), Pasal 36 ayat (1), dan Pasal 69 telah memberikan ruang untuk Kurator bertindak untuk dan atas nama debitor pailit melakukan penandatanganan AJB, sehingga pada akhirnya tanah dan bangunan tersebut tidak perlu dimasukkan ke dalam boedel pailit agar tidak merugikan dan melanggar hak dari pembeli yang beriktikad baik.

2. Akibat hukum terhadap tindakan Kurator yang memasukkan tanah dan bangunan atas dasar PPJB lunas ke dalam boedel pailit adalah dapat dibatalkan melalui gugatan lain-lain berdasarkan Pasal 3 ayat (1). Pembatalan tersebut didasarkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang beriktikad baik melalui PPJB lunas dan penguasaan secara fisik adalah sah secara hukum, sehingga Kurator telah keliru memasukkan tanah dan bangunan tersebut menjadi bagian dari boedel pailit.

E. Daftar Pustaka

- L S, Rathie. "Hak Kreditor Separatis Dalam Kepailitan Terkait Dengan Eksekusi Harta Pailit (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung No. 158K/PDT.SUS/2011)". (Skripsi. Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang 2018).
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan

- Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- Alhairi, Putra Ma. “Kajian Tanggung Jawab Sekutu Komanditer Dalam Pelunasan Hutang Perusahaan Melalui Kepailitan (Studi Kasus Putusan Nomor: 07/Pdt.Sus - Pailit/2015/ PN Niaga. Mdn)” Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol 2. No. 2. Juli 2020.
- Wignjosumarto, Parwoto. *Hukum Kepailitan Selayang Pandang “Himpunan Makalah”*. (Jakarta:Tata Nusa. 2003).
- Herawati, Dini dan Gunawan Widjaja. “Sita Dalam Perkara Pidana Atas Sita Umum Boedel Pailit (Studi Kasus Putusan Nomor 1533 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 jo Putusan Nomor 16/Pdt.Sus- GGL/2017/PN.Niaga Jkt.Pst)”. Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Vol 1. No. 1. Desember 2021.
- Tejaningsih, Titik. *Pelindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis dalam Pengurusan dan Pemberesan* (Yogyakarta: Litera. 2019).
- Asikin, Zainal. *Hukum Kepailitan & Penundaan Pembayaran Di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers. 2002).
- Dwinta, Tanti dan F.X Arsin Lukman. “Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Salah Satu
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*.(Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003).
- Amiruddin dan Asikin, Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers. 2014).
- Ambar K, Hendri Sita dan Bianca Belladina. “Permohonan Pernyataan Pailit terhadap Perusahaan Modal Ventura yang tidak memiliki izin”. Jurnal Hukum Acara Perdata. Vol.6 No. 1. ISSN 2442-9090. Januari – Juni 2020
- Wawancara, Muhamammad Ismak (Praktisi Hukum Kepailitan dan PKPU), hari Senin, 28 November 2022, pukul 13.00 WIB, Kantor Hukum Ismak Advocaten di The East Tower,Lantai 16 Unit 03, Jl. Lingkar Mega Kuningan Kav. E3.2,No. 1, Kuningan, Jakarta Selatan.
- Wawancara, Ali Abdullah (Dosen Magister Kenotariatan Universitas Pancasil, hari Jumat, 25 November 2022, Pukul 14.30 WIB, Kampus Universitas Pancasila Jl. Buku Dikrama No.30, RT.5/RW.5, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum*. (Jakarta: Kencana. 2017). Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000).