

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG
DINYATAKAN SEBAGAI HARTA BOEDEL
PAILIT OLEH KURATOR
(Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

HERVINA AULIA
NPM. 1406200217



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



Wajiz, Cerdas dan Sejujur

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 18 Oktober 2017, Jam 08,30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : HERVINA AULIA
NPM : 1406200217
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DINYATAKAN SEBAGAI HARTA BOEDEL PAILIT OLEH KURATOR (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

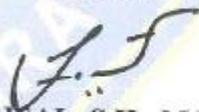
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

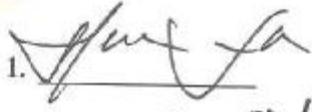
Sekretaris


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
2. FAISAL, S.H., M.Hum
3. NURSARIANI SIMATUPANG, S.H., M.Hum
4. FAISAL RIZA, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 
4. 



Wajizah, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : HERVINA AULIA
NPM : 1406200217
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG
DINYATAKAN SEBAGAI HARTA BOEDEL PAILIT OLEH
KURATOR (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus
Pailit/2017)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 12 Oktober 2018

Pembimbing I

Pembimbing II

FLS

NURSARIANI SIMATUPANG, S.H., M.Hum
NIDN: 0111117402

FAISAL RIZA, S.H., M.H
NIDN: 0112068204



Siapa, Siapa dan Siapa

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : HERVINA AULIA
NPM : 1406200217
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DINYATAKAN SEBAGAI HARTA BOEDEL PAILIT OLEH KURATOR (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)

PENDAFTARAN : Tanggal 13 Oktober 2018

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

Diketahui
Dekan


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I

Pembimbing II


NURSARIANI SIMATUPANG, S.H., M.Hum
NIDN: 0111117402


FAISAL RIZA, S.H., M.H
NIDN: 0112068204

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hervina Aulia
NPM : 1406200217
Program : Strata - I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DINYATAKAN
SEBAGAI HARTA BOEDDEL PAILIT OLEH KURATOR
(Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2018

Saya yang menyatakan



HERVINA AULIA



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Lengkap : HERVINA AULIA
NPM : 1406200217
Program Studi : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DINYATAKAN SEBAGAI HARTA BOEDEL PAILIT OLEH KURATOR (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)

Pembimbing I : NURSARIANI SIMATUPANG, S.H., M.Hum
Pembimbing II : FAISAL RIZA, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
14-8-2018	Penyerahan Skripsi - Lihat lembar perlembar ada huruf yang kurang/salah ketik	contoh : di halaman 1 Perbaiki	
10-9-2018	Penyerahan Skripsi		
16-9-2018	Edit kembali, bahan hukum di halaman 9 perbaiki, isi pasal, bab III analisis		
25-9-2018	Perbaiki footnote hasil penisa buku		
27-9-2018	Lanjut ke pembimbing satu		
4/10 2018	perbaiki sumber, quote ke buku, cuplikan putusan Mahkamah		FR
11/10-18	Sumber, Bab IVA		FR
12/10-18	Sumber kutipan, Bab IVA		FR
12/10-18	Bab IVA, Sumber kutipan		FR
	Buku buku		FR
17/10-18	Ace diperbanyak		FR

Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II

Ida Hanifah, S.H., M.H

Nursariani Simatupang, S.H., M.Hum

Faisal Riza, S.H., M.H

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DINYATAKAN SEBAGAI HARTA BOEDEL PAILIT OLEH KURATOR (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)

HERVINA AULIA

NPM. 1406200217

Jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan hal itu sesuai dengan Pasal 1447 KUH Perdata. Dalam suatu perjanjian jual beli harus terdapat obyek yang diperjual belikan, dalam hal ini obyek itu berupa tanah. Namun, terjadi persoalan apabila ternyata tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut ternyata belakangan hari dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator, sebagai akibat dari penetapan pailit oleh pengadilan kepada si penjual tadi. Oleh sebab itu menjadi sebuah persoalan terkait aturan dan akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang merupakan harta boedel pailit tersebut, seperti yang terdapat pada perkata putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017, untuk hal itu diperlukan analisis yang mendalam untuk mengetahui letak persoalan dari perjanjian jual beli itu.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hukum dan akibat hukum dari penjualan tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator serta menganalisis putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 terkait kasus penjualan harta boedel pailit. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif yang diambil dari data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa pengaturan hukum terhadap peralihan harta boedel pailit harus terlebih dahulu dipastikan status tanah itu sebelumnya sebagai hak milik dari si pailit, kemudian dengan ditetapkan kepailitan itu maka secara bersamaan peralihan harta boedel pailit tersebut terjadi, hal itu sesuai dengan aturan Pasal 1 angka (1) dan Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan dan pelaksana peralihannya adalah kurator sesuai dengan Pasal 1 angka (5) dan Pasal 16 dan harta boedel pailit tidak dapat dialihkan kembali berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang – Undang Kepailitan. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit ialah dari sisi perjanjian dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata, dan pihak penjual diharuskan membayarkan ganti rugi kepada pembeli, jika tidak pembeli dapat termasuk pula dalam kreditor konkuren dari si pailit sesuai Pasal 36 Undang-Undang 37 Tahun 2004. Terhadap analisis putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 didapati terdapat kekeliruan yang dilakukan hakim, baik dari segi pertimbangan hukumnya maupun putusannya, karena hakim tidak menuangkan secara rinci dasar dari putusan itu dan melewatkan beberapa peraturan perundang-undangan.

Kata kunci: Jual-Beli, Tanah, Pailit, Harta Boedel Pailit, Kurator.

KATA PENGANTAR



Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas segala petunjuk rahmat dan karunia-Nya, dan shalawat beriring salam juga Penulis persembahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini berjudul **“Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Sebagai Harta Boedel Pailit Oleh Kurator (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)”** sebagai salah satu syarat akademis untuk menyelesaikan program studi sarjana di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan do'a dari berbagai pihak dan dalam kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya dan teristimewa untuk kedua orang tua, Ayah (Hamka S Pane) dan juga Ibunda (Herlina) yang telah banyak memberikan dukungan moril, materil dan kasih sayang serta do'a yang tidak pernah putus sehingga dapat mengantarkan Penulis hingga sekarang. Selain itu Penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. Agussani, MAP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Ida Hanifah, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara
3. Bapak Faisal Riza, S.H., M.H, Selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara

4. Ibu Nursariani Simatupang, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini
5. Bapak Faisal Riza, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Kepada saudara-saudara saya Herviza Wulandary, SST., M.Kes, Melya Susianty S.Pdi, Deddy Wahyudin Purba, S.P., M.Si, Hadzami Fadillah, S.P yang selalu mendukung saya.
7. Kepada pendamping saya Gerika Juni Ardo, S.T., yang memberikan dukungan kepada saya dalam menyelesaikan skripsi
8. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Terutama Ninda Nuraini, Filza Fadila, Mohanna Jihan Hatira, Sarah Emara, Ulfa Saniatul Azijah, Kurniawan.
9. Kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan masukan dan semangat kepada Penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis ucapkan terima kasih. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi setiap orang yang membacanya.

Medan, 12 Oktober 2018

Penulis

Hervina Aulia

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan masalah	6
2. Faedah penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	8
C. Metode Penelitian	8
1. Sifat dan Materi penelitian	8
2. Sumber data	8
3. Alat pengumpul data	9
4. Analisis data	9
D. Definisi Operasional	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Perjanjian Jual Beli	12
B. Tanah	15
C. Pailit	18
D. Harta Boedel Pailit	21
E. Kurator	23
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	28
A. Pengaturan Hukum Terhadap Peralihan Harta Boedel Pailit	28

B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Sebagai Harta Boedel Pailit	42
C. Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017	57
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian jual beli merupakan suatu bagian dari hukum keperdataan yang berlaku di Indonesia, termasuk di dalamnya perjanjian jual beli atas sebidang tanah. Hal itu dilindungi oleh kaidah-kaidah hukum keperdataan yang telah ada, karena itu kaitannya dengan kepentingan orang perseorangan dengan orang perseorangan lainnya. Hukum yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan dan juga kepentingan-kepentingan negara dalam kedudukannya bukan sebagai penguasa adalah hukum swasta.¹

Pada hukum perdata, kepentingan-kepentingan khusus merupakan obyek dari peraturan. Mengenai hukum perdata. Kepentingan umum hanya memegang peranan yang aktif. Itupun sekedar kepentingan umum menuntut agar urusan-urusan pribadi dapat memelihara kepentingan-kepentingan pribadi para pihak dengan baik. Agar pihak-pihak dapat berbuat demikian, perlulah adanya peraturan-peraturan itu dapat dipertahankan (dengan pengadilan dan eksekusi). Sebaliknya, kepentingan umum tidak menuntut, supaya peraturan-peraturan hukum perdata dipertahankan.²

Termasuk dalam hukum keperdataan itu ialah suatu perikatan yang dibuat para pihak yang berkepentingan. Perikatan yang dimaksud dalam hal ini ialah perikatan dalam bentuk perjanjian jual beli yang dilakukan pihak penjual dan juga

¹ Sudarsono. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 218.

² *Ibid.*, halaman 218-219.

pihak pembeli. Perjanjian jual beli ini diatur dalam ketentuan keperdataan dan dilindungi, fungsi dari diaturnya perjanjian jual beli ini ialah agar terciptanya kepastian hukum di dalamnya dan kepentingan para pihak (hak dan kewajiban) dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait kaidah hukum perjanjian jual beli ini diatur dalam Pasal 1457 sampai Pasal 1472, untuk pasal selanjutnya mengatur terkait kewajiban para pihak.

Aturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu tentunya juga berlaku dalam perjanjian jual beli tanah. Setiap pihak yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah tetap harus beracuan pada pasal-pasal tersebut secara umum, dan pasal-pasal yang tercantum dalam undang-undang khusus lain yang mengaturnya tergantung bentuk atau obyek dari perjanjian jual beli yang dilakukan. Perjanjian jual beli tanah yang dilakukakn para pihak tidak boleh mengenyampingkan aturan yang telah ada, sehingga nantinya jual beli tanah itu mendapat perlindungan hukum/kepastian hukum. Apalagi terkait jual beli tanah, yang pihak pembeli tentunya berharap tanah yang dibelinya tersebut tidak dalam keadaan bermasalah/sengketa, dengan begitu setelah kewajibannya dijalankannya pihak pembeli berharap hak milik tanah tersebut seutuhnya menjadi milik pembeli dan dalam penguasaan pembeli tanah.

Setiap orang sangat mendambakan dan menghargai suatu kepastian. Apalagi kepastian yang berkaitan dengan hak atas sesuatu benda miliknya yang sangat berharga seperti halnya tanah. Tanah bagi masyarakat agraris selain faktor produksi yang sangat menentukan peningkatan kesejahteraan dan mutu kehidupan

pemilikinya juga pada saat sekarang ini sebagai salah satu faktor yang menentukan martabat seseorang.

Karena pentingnya tanah bagi kehidupan manusia maka setiap ada kelompok orang yang biasa disebut masyarakat disana pasti terdapat aturan tentang tanah. Hal itulah yang terus berkembang hingga munculnya pokok pikiran yang sangat mendasar di tengah masyarakat yang keseluruhannya menggambarkan tentang pentingnya tanah bagi kehidupan manusia itu.³

Terkait hal itu maka pantaslah harus ada kepastian hukum terhadap tanah yang dimiliki oleh seseorang. Hal itu pula yang berlaku terhadap perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan oleh pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, tetap harus ada kepastian hukum di dalamnya. Itu diperlukan demi menghindari segala persoalan yang akan muncul kedepannya. Tentunya persoalan terkait kepastian hukum dari tanah yang telah terjadinya transaksi jual-beli atas tanah yang dimaksud. Setiap tanah yang sudah terjadinya jual beli terhadapnya, sudah sepantasnya pihak yang membeli memiliki hak atas tanah tersebut seutuhnya tanpa adanya persoalan kepemilikan hak atas status tanah itu kedepannya.

Terkait perjanjian jual beli tanah pada saat ini terdapat berbagai persoalan baik persoalan yang datang dari sisi perjanjiannya itu sendiri maupun dari sisi obyek (tanah) perjanjian jual beli. Apabila salah satu pihak tidak beritikad baik dalam perjanjian itu maka tentunya perjanjian jual beli tanah itu akan berdampak/berakibat hukum yang menjadi permasalahan kedepannya nanti. Salah

³ Tampil Anshari Siregar. 2007. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*. Medan: Fakultas Hukum Universtias Sumatera Utara, halaman 1.

satu persoalan yang dapat timbul dari perjanjian jual beli tanah ialah ketika tanah sebagai obyek jual beli itu merupakan bukan hak milik sepenuhnya atau tidak dalam penguasaan si penjual. Dalam hal ini yang dimaksud tersebut ialah bahwa tanah (obyek jual beli) tersebut telah dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator yang berwenang. Penetapan harta boedel pailit itu terjadi setelah adanya putusan dari pengadilan dan dinyatakan oleh kurator yang ditunjuk untuk menyatakan tanah itu sebagai bagian dari harta boedel pailit. Dengan kata lain tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pengurusan dan pemberesannya akan diserahkan kepada kurator.

Pengurusan dan pemberesan harta pailit adalah tahapan pasca putusan pengadilan yang harus dilalui para pihak yang terlibat dalam sengketa kepailitan. Pihak yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan hakim pengawas adalah kurator. Dimana salah satu bagian dari proses pengurusan dan pemberesan adalah pembagian boedel pailit.

Merujuk pada Pasal 16 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Undang-Undang Kepailitan), kewenangan kurator melakukan pengurusan dan/atau pemberesan dimulai sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Pengurusan meliputi tindakan menginventarisasi, menjaga dan memelihara agar harta pailit tidak berkurang dalam jumlah, nilai dan bahkan bertambah dalam

jumlah dan nilai. Jika di kemudian hari, putusan pailit dibatalkan melalui mekanisme kasasi atau peninjauan kembali, maka segala perbuatan yang dilakukan kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan, tetap sah dan mengikat bagi debitor pailit. Sedangkan, pemberesan merupakan salah satu tindakan kurator terhadap pengurusan harta debitor pailit. Pelaksanaan pemberesan baru dapat dilakukan setelah debitor pailit benar-benar dalam keadaan tidak mampu membayar setelah adanya putusan pernyataan pailit atau dikenal dengan istilah *insolvency*. Dengan status *insolvency* tersebut harta pailit akan segera dilakukan pemberesan oleh kurator dan kurator akan segera menjual harta pailit di muka umum secara lelang atau di bawah tangan serta menyusun daftar pembagian dengan izin hakim pengawas.⁴

Persoalan seperti yang diuraikan di ataslah yang terjadi pada perkara putusan Nomor Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017. Dalam putusan tersebut diuraikan bahwa pihak penjual dan pembeli telah memiliki kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah yang dimiliki oleh si penjual. Setelah unsur-unsur/syarat-syarat dalam suatu perjanjian jual beli yang sah telah dipenuhi oleh kedua belah pihak, dan seluruh kewajiban dari pihak pembeli telah dipenuhinya, akan tetapi selang 1 (satu) tahun transaksi itu telah terjadi ternyata tanah yang dibeli oleh pembeli dari penjual tanah tadi ternyata dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator.

⁴ “No Name”. <http://abpadvocates.com/urutan-pembagian-boedel-pailit-berdasarkan-tingkatan-kreditor/>. diakses pada tanggal 06 Agustus 2018, pukul 00:05 Wib.

Pihak penjual dinyatakan telah pailit, sehingga harta-harta yang dimilikinya ditetapkan oleh kurator sebagai harta boedel pailit termasuk tanah yang menjadi obyek jual beli oleh kedua belah pihak tersebut. Sehingga atas hal itu menjadi persoalan selanjutnya atas status tanah yang telah dilakukan transaksi jual beli, karena kewajiban pembeli atas tanah itu sudah seluruhnya dipenuhi dan transaksi perjanjian jual beli tanah yang belakangan dinyatakan sebagai harta boedel telah terjadi.

Berdasarkan seluruh rangkaian latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti menemukan beberapa permasalahan di dalamnya terutama mengenai akibat hukum dari jual-beli tanah, yang tanah tersebut telah dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator. Oleh sebab itu, pada akhirnya peneliti menyimpulkan untuk mengambil judul penelitian yaitu **“Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Sebagai Harta Boedel Pailit Oleh Kurator (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)”**.

1. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil suatu rumusan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum terhadap peralihan harta boedel pailit?
- b. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit?
- c. Bagaimana analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017?

2. Faedah Penelitian

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka diharapkan penelitian ini memberikan faedah kepada banyak pihak. Adapun faedah penelitian tersebut ialah berguna baik secara teoritis maupun praktis, faedah tersebut yaitu:

a. Secara Teoritis

Faedah dari segi teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dalam hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khusus tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan hukum perdata terkhusus hukum perjanjian ataupun hukum jual-beli. Serta juga menambah literatur di bidang ilmu hukum yang berkaitan dengan jual beli tanah yang merupakan harta boedel pailit yang dinyatakan oleh kurator.

b. Secara Praktis

Faedah segi praktisnya penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat. Serta juga penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi saya sendiri sebagai peneliti, pihak penegak hukum dalam hal ini hakim, agar dapat mempertimbangkan lebih cermat terkait kasus jual beli harta boedel pailit, serta pihak-pihak terkait khususnya terhadap pihak yang ingin melakukan jual-beli tanah, sehingga lebih mengetahui akibat hukum dari membeli tanah yang merupakan harta yang telah dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator.

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap peralihan harta boedel pailit.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit.
3. Untuk mengetahui analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat penelitian ilmiah. Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang akan dilakukan meliputi:

1. Sifat dan Materi Penelitian

Untuk melakukan penelitian ini, berdasarkan judul dan rumusan masalah, maka peneliti menggunakan sifat penelitian deskriptif analisis. Serta pendekatan dalam penelitian ini dititik beratkan kepada penelitian hukum normatif dengan menganalisis putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah bersumber pada data sekunder. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku,

catatan, bukti yang telah ada, arsip ataupun undang-undang, termasuk putusan suatu perkara. Data sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum, diantaranya:

- a. Bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 20, 23, 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- b. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku, karya ilmiah, jurnal ilmiah dan tulisan-tulisan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti.
- c. Bahan hukum tersier terdiri atas bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan internet.

3. Alat Pengumpul Data

Sehubungan dengan sifat penelitian yang merupakan penelitian yuridis normatif, maka untuk memperoleh data yang mendukung, alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah dengan studi dokumentasi/studi kepustakaan, dan menganalisis putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017.

4. Analisis Data

Analisis data adalah merupakan tahap yang paling penting dan menentukan dalam penulisan skripsi. Melalui proses penelitian itu diadakan

analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁵ Untuk dapat memecahkan permasalahan yang ada serta untuk dapat menarik kesimpulan dengan memanfaatkan data-data yang telah dikumpulkan, maka hasil penelitian dalam penelitian ini terlebih dahulu dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif.

D. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan anantara defenisi /konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori.⁶ Oleh karena itu untuk menguraikan penelitian ini dapat dilihat definisi operasional berdasarkan judul penelitian. Definisi ini bertujuan untuk menegaskan suatu makna/arti kata serta agar tidak terjadi multitafsir dalam mengartikan kata yang berasal dari judul penelitian ini. Definisi operasional itu antara lain:

1. Akibat Hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.⁷

⁵ Soerjono Soekamto. 2014. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 1.

⁶ Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 5.

⁷ "Ahmad Rifai". <http://ahmad-rifai-uin.blogspot.co.id/2013/04/akibat-hukum.html>, tanggal 06 Agustus 2018, pukul 14:43 Wib.

2. Perjanjian Jual-Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1447 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Tanah adalah bumi dalam artian permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁸
4. Harta Boedel Pailit atau *bankrupt estate* adalah harta kekayaan seseorang atau badan yang telah dinyatakan pailit yang dikuasai oleh balai harta peninggalan.⁹
5. Pailit atau kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini (Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang).
6. Kurator adalah balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta Debitor Pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan undang-undang ini (Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang).
7. Putusan pengadilan adalah pernyataan/ketetapan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum.¹⁰

⁸ Muhammad Ali. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*. Jakarta: Pustaka Amani., halaman 490.

⁹ "Admin". http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/budel_pailit.aspx, diakses pada tanggal 05 Agustus 2018, pukul 23:59 Wib.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli

1. Perjanjian Jual Beli Bagian Dari Perikatan

Perikatan artinya segala sesuatu yang mengenai ikatan. Di dalam kamus Poerwadarminta ikatan diartikan yang telah diikat atau cara mengikat, sedangkan perikatan diartikan pertalian atau perhubungan. Kemudian perjanjian diartikan persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut di persetujuan itu. Lalu kata setuju berarti sepakat, mupakat atau akur.

Atas hal itu maka perjanjian sama dengan persetujuan, yaitu perhubungan yang belum terikat, sedangkan perikatan adalah perhubungan yang telah mengikat. Menurut Hilman Hadikusuma istilah perjanjian mengandung arti luas yang meliputi persetujuan di luar keperdataan, misalnya perjanjian internasional dan lain-lainnya, sedangkan istilah perikatan dan persetujuan berada di dalam ruang lingkup hubungan keperdataan.¹¹

Isitlah perikatan di dalam ilmu hukum merupakan terjemahan dari istilah hukum Belanda *verbinten*, yang mengandung arti segala sesuatu yang ada hubungannya dengan ikatan. Menurut ketentuan umum Bab I tentang perikatan-perikatan umumnya di dalam KUH Perdata, dinyatakan pada Pasal 1233 bahwa setiap perikatan dilahirkan karena persetujuan atau karena undang-undang.

¹⁰ Hilman Hadikusuma. 2004. *Bahasa Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni, halaman 175.

¹¹ *Ibid.*, halaman 98.

Kemudian pada Pasal 1234 KUH Perdata dikatakan bahwa setiap perikatan adalah untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Perikatan yang terjadi karena persetujuan adalah perikatan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu apabila satu orang atau lebih melakukan perbuatan yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih yang lain, maka perbuatan itu adalah persetujuan. Perikatan yang terjadi karena undang-undang, adalah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1352 KUH Perdata yaitu perikatan yang terjadi demi undang-undang, dari undang-undang atau dari undang-undang sebagai perbuatan orang. Jadi, perikatan karena persetujuan lahir dikarenakan adanya persetujuan dua pihak, sedangkan perikatan karena undang-undang lahir dikarenakan ada peraturan yang mengaturnya.

Sejalan dengan pengertian tersebut di dalam hukum adat juga demikian, ada perikatan karena persetujuan kedua pihak dan ada perikatan karena adat menentukannya. Perikatan yang lahir karena hukum adat mengaturnya, misalnya hak dan kewajiban orang yang telah *mebali* (memberi tanda) di hutan untuk terus melanjutkan pekerjaannya membuka ladang atau memelihara pohon yang telah diberinya tanda itu.¹²

Atas uraian tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli merupakan bagian dari perikatan yang timbul dari adanya kesepakatan kedua belah pihak. Secara hukum positif perjanjian jual beli ini merupakan perikatan lahir dikarenakan adanya persetujuan kedua belah pihak. Dalam perjanjian jual beli, hal-hal ataupun pasal-pasal yang diperjanjikan dalam perjanjian jual beli itu

¹² *Ibid.*, halaman 98-99.

menjadi suatu perikatan bagi para pihak tersebut, atau dengan kata lain menjadi undang-undang bagi para pihak yang memutuskan untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli. Maka hal itu haruslah pula ditaati sebagaimana konstitusi yang berlaku.

2. Jual Beli Secara Umum

Istilah jual beli merupakan kata majemuk sebagai terjemahan dari istilah Belanda *Koop en Verkoop*. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Kemudian sebagaimana dikatakan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli itu dianggap sudah terjadi seketika setelah kedua pihak sepakat tentang bendanya dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan atau pun harganya belum dibayar. Terhadap hal jual beli ini ada perbedaan antara hukum barat dan hukum adat. Dalam hukum adat oleh karena asas jual beli adalah terang dan tunai, maka walaupun sudah sepakat antara dua pihak jika harga barang dibayar dan kebendaan belum diserahkan, jual beli itu belum terjadi.¹³

Kemudian baik menurut hukum barat atau hukum adat berlaku hak membeli kembali barang yang telah dijual berdasarkan suatu persetujuan tertuang pula dalam Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tetapi menurut hukum barat jika barang dibeli kembali, maka penjual semula yang membeli kembali itu wajib membayar harga pembelian semula dan mengganti semua biaya

¹³ *Ibid.*, halaman 101.

yang telah dikeluarkan oleh si pembeli semula. Jika tidak demikian maka si pembeli kembali itu tidak berhak menguasai barangnya sebagaimana yang diungkapkan dalam Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal tersebut menurut hukum adat tidak diatur dengan pasti terserah pada kesepakatan antara kedua pihak, apakah hanya membayar harga semula tanpa memberi ganti rugi atau dengan membayar ganti rugi. Hukum adat jual beli lebih banyak mengutamakan asas-asas kekeluargaan.¹⁴

B. Tanah

1. Pemahaman Tentang Tanah

Pengertian tanah haruslah dibedakan antara pengertian sehari-hari dan pengertian hukum (yuridis). Tidaklah salah jika tanah itu diartikan sebagai tempat tumbuhnya pohon-pohon, tempat berdirinya bangunan-bangunan, tempat manusia beraktivitas dan lain sebagainya. Pengertian semacam itu adalah pengertian sehari-hari yang sudah dipahami oleh masyarakat. Namun menurut hukum sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang biasa disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa tanah itu adalah permukaan bumi. Bumi itu terdiri dari 3 komponen yaitu permukaan bumi, tubuh bumi dan yang berada di bawah air. Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria mengatakan “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang

¹⁴ *Ibid.*, halaman 102.

berada di bawah air”. Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan pengertian tersebut harus dipahami bahwa seseorang mempunyai hak atas tanah misalnya hak milik, maka yang bersangkutan hanya mempunyai hak milik atas permukaan bumi saja tidak termasuk tubuh bumi dan yang berada di bawah air. Andaikata ada barang tambang tertanam di bawah tanah hak miliknya itu barang tambang tersebut tidak bisa diklaimnya menjadi hak miliknya. Barang tambang itu sepenuhnya berada pada penguasaan negara.

Atas dasar itulah seandainya terdapat kasus semacam itu, jika barang itu akan dieksplorasi maka jalan yang biasa ditempuh melalui musyawarah agar si pemilik tanah melepaskan haknya atas tanah tersebut, tentu dengan pembayaran ganti kerugian. Jika sudah dilepaskan hak atas tanah tersebut berarti tanahnya kembali menjadi tanah negara baru kemudian diberi hak kuasa kepada pihak yang ingin mengeksplorasi tanah yang dimaksud. Namun sampai saat ini belum ada peraturan yang menjabarkan berapa tebal yang disebut tanah atau permukaan bumi itu.¹⁵

Pemahaman mengenai tanah itu juga dapat diartikan sebagai bahwasannya hak-hak apa saja yang melekat pada tanah dan hak-hak yang dapat diberikan kepada si pemilik tanah. Sehingga selain yang dikatakan di atas, si pemilik hak

¹⁵ Tampil Anshari Siregar. *Op.Cit.*, halaman 7-9.

tanah boleh melakukan hal yang diinginkannya ataupun demi kepentingannya terhadap tanah yang orang tersebut miliki. Termasuk menjual tanah tersebut, menanami tanah tersebut dengan tumbuhan, menyewakan tanah tersebut, termasuk melakukan transaksi jual-beli lain atas tanah miliknya tersebut kepada pihak/orang lain.

2. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria tidak sama dengan hak eigendom berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) atau sekalipun hampir sama juga tidak persis sama dengan hak milik menurut Hukum Adat. Perbedaan dimaksud tidak lain bahwa hak milik berdasarkan UUPA tidak diperkenalkan sebagai hak kebendaan dimana pemegang haknya diberi keleluasaan mengambil nikmat dengan lebih mengutamakan kepentingan individu si pemilik dari kepentingan sosial/masyarakat, demikian pula hak milik berdasarkan UUPA itu tidak melekat atasnya hak ulayat sebagaimana pada Hukum Adat tetapi hak menguasai negara.¹⁶

Berhubung sampai saat ini ketentuan-ketentuan tentang hak milik belum diatur dengan undang-undang sebagaimana perintah Pasal 50 Undang-Undang Pokok Agraria, maka untuk mencermati hal-hal yang berkaitan dengan hak milik itu belum dapat dilakukan rinci apalagi disebutkan pada Pasal 56 UUPA bahwa sebelum Undang-Undang Hak Milik itu terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat yang memberi wewenang

¹⁶ *Ibid.*, halaman 41.

sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 40 UUPA sepanjang tidak beretentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.¹⁷

Ciri hak milik sebagaimana disebut pada Pasal 20 UUPA adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang mempunyai fungsi sosial. Dalam pengeritan, jika disbanding dengan hak lain hak milik itulah yang lebih kuat dan penuh. Hal itu terlihat dalam wujud konkritnya bahwa hak milik itu penggunaannya yang lebih luas, nilai tanggungannya lebih tinggi jika dijadikan sebagai obyek hak tanggungan, pembayaran ganti kerugiannya akan lebih besar jika menjadi obyek pencabutan/pelepasan hak dan nilai jualnyapun lebih mahal serta haknya tetap penuh tidak dipengaruhi oleh waktu penggunaannya. Bahkan di atas tanah hak milik itu berdasarkan kesepakatan/perjanjian otentik dapat diterbitkan hak lain seperti hak guna bangunan, hak pakai atau hak sewa yang diberikan kepada subyek lain yang memenuhi syarat.¹⁸ Namun, tentunya hak-hak lain itu dapat muncul ataupun dibuat atas dasar persetujuan/sepengetahuan si pemilik sah atas tanah.

C. Pailit

1. Tujuan Kepailitan

Pailit dalam kepustakaan Belanda (*eropah continental*) digunakan kata *faillissement*, sedangkan kepustakaan *common law* dikenal istilah *bankruptcy* yang masing-masing bermakna kepailitan. Pailit berasal dari bahasa Perancis *faillite* yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran, sedangkan orang yang

¹⁷ *Ibid.*, halaman 42.

¹⁸ *Ibid.*

berhenti membayar dalam bahasa Perancis disebut *le faile*, kata kerja *faillie* berarti gagal, dan dalam bahasa latin dikenal sebagai kata kerja *faillire*.

Kepailitan dalam bahasa Indonesia berarti segala hal yang berhubungan dengan pailit. Jika dibaca ketentuan dalam Undang-Undang Kepailitan, maka tidak akan menemukan rumusan atau ketentuan dalam Undang-Undang Kepailitan yang menjelaskan pengertian maupun definisi dari kepailitan atau pailit. Menurut Black, Henry Cambell arti orisinil dari bangkrut atau pailit adalah seorang pedagang yang bersembunyi atau melakukan tindakan tertentu yang cenderung untuk mengelabui pihak kreditornya.¹⁹

Kepailitan merupakan suatu penyitaan umum atas seluruh kekayaan debitor untuk kepentingan kreditor-kreditornya secara bersama-sama. Pailit hanya mengenai kekayaan dan tidak mengenai pribadi dari orang yang pailit (debitur). *Faillissement* adalah suatu usaha bersama untuk mendapat pembayaran bagi semua orang berpiutang secara adil.

Sebagai maksud dan tujuan dari kepailitan (*bankruptcy*), dapat dikutip dalam bagian *introduction* dari *Australian Bankruptcy Law* yang menyatakan, yang artinya bila seorang tidak sanggup membayar utang-utangnya dan dia berada dalam kesulitan keuangan, dimungkinkan menurut hukum baik atas permintaan debitor itu sendiri atau oleh satu kreditor, agar harta kekayaan tertentu dari debitor dapat diambil alih untuk membayar kepada para kreditor secara seimbang sesuai jumlah piutangnya masing-masing.²⁰

¹⁹ Ida Nadirah. 2010. *Hukum Dagang*. Medan: Ratu Jaya, halaman 206.

²⁰ *Ibid.*, halaman 207-208.

Mengenai definisi kepailitan itu sendiri, tidak ditemukan dalam *Faillissement Verordening* maupun dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Namun, dalam rangka untuk memperoleh pengetahuan yang lebih luas ada baiknya diketahui pendapat dari beberapa sarjana tentang pengertian pailit tersebut, yakni:²¹

- a. R. Soekardono menyebutkan kepailitan adalah penyitaan umum atas harta kekayaan si pailit bagi kepentingan semua penagihnya, sehingga Balai Harta Peninggalanlah yang ditugaskan dengan pemeliharaan dan pemberesan boedel dari orang yang pailit.
- b. Menurut *Memorie van Toelchting* (Penjelasan Umum) bahwa kepailitan adalah suatu peninstaan berdasarkan hukum atas seluruh harta kekayaan si beruang guna kepentingannya bersama para yang mengutangkan.
- c. Siti Soemarti Hartono mengatakan bahwa kepailitan adalah suatu lembaga hukum dalam Hukum Perdata Eropa sebagai realisasi dari dua asas pokok dalam Hukum Perdata Eropa yang tercantum dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kuh Perdata.
- d. Mohammad Chidir Ali berpendapat bahwa kepailitan adalah pembeslahan masal dan pembayaran uang merata serta pembagian yang seadil-adilnya di antara para kreditur dengan di bawah pengawasan pemerintah.

2. Asas-Asas Hukum Kepailitan

Ada beberapa asas yang harus diperhatikan oleh Undang-Undang Kepailitan suatu negara agar Undang-Undang tersebut dapat memenuhi beberapa kebutuhan dunia usaha, baik nasional maupun internasional. Demikian pula halnya dengan Undang-Undang Kepailitan. Terdapat asas-asas yang semestinya ada pada suatu Undang-Undang Kepailitan yang baik. Serta terkait Undang-Undang Kepailitan menyikapi asas-asas tersebut. Ternyata terungkap dalam Undang-Undang Kepailitan dalam beberapa hal belum sejalan dengan asas-asas yang semestinya dianut oleh suatu Undang-Undang Kepailitan yang baik. Dalam

²¹ *Ibid.*, halaman 208-209.

penjelasan umum Undang-Undang Kepailitan hanya dikemukakan bahwa Undang-Undang Kepailitan menganut asas cepat, adil, terbuka dan efektif. Tentu saja asas-asas suatu Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang lebih banyak daripada sekedar asas-asas tersebut.

Undang-Undang Kepailitan pada saat itu berlaku direncanakan untuk diganti dengan Undang-Undang Kepailitan yang baru. Pada saat itu, Rancangan Undang-Undang tentang Kepailitan tersebut telah rampung disusun oleh Tim Penyusun yang dibentuk oleh Departemen Kehakiman dan HAM, namun belum diajukan oleh Pemerintah kepada DPR untuk dibahas. Pada kesempatan Undang-Undang Kepailitan akan diganti dengan suatu Undang-Undang Kepailitan yang baru, dapatlah kiranya Undang-Undang Kepailitan yang baru itu memperhatikan asas-asas hukum kepailitan yang diabaikan atau telah diatur secara lain oleh Undang-Undang Kepailitan yang berlaku pada saat ini, sehingga tidak sejalan dengan asas-asas bagi suatu Undang-Undang Kepailitan yang baik.²²

D. Harta Boedel Pailit

1. Putusan Pengadilan Atas Penetapan Harta Boedel Pailit

Harta boedel pailit merupakan harta yang dinyatakan sebagai harta si debitor yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Dengan adanya putusan dari pengadilan itu, maka akan berakibat hukum terhadap harta boedel pailit tersebut. Hal yang utama adalah dengan telah dijatuhkannya putusan kepailitan, si debitor

²² *Ibid.*, halaman 217-218.

(si pailit) kehilangan hak untuk melakukan pengurusan dan penguasaan atas harta bendanya. Pengurusan dan penguasaan harta benda (harta boedel pailit) tersebut beralih ke tangan kurator/Balai Harta Peninggalan. Namun, tidak semua harta bendanya akan beralih penguasaan dan pengurusannya ke kurator atau Balai Harta Peninggalan. Dikecualikan dari hal ini (kepalitan) adalah:²³

- a. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitur dan keluarganya, dan bahkan makanan untuk tiga puluh hari bagi debitur dan keluarganya.
- b. Segala sesuatu yang diperoleh debitur dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian suatu jabatan atau jasa, upah, uang tunggu, dan uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas.
- c. Uang diberikan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya memberi nafkah.

Si pailit masih diperkenankan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum apabila dengan perbuatan hukum tersebut akan menambah harta kekayaannya. Apabila ternyata di kemudian hari, perbuatan hukum itu merugikan kekayaan pailit, kurator atau Balai Harta Peninggalan dapat mengumumkan pembatalan perbuatan hukum tersebut.²⁴

2. Insolvensi Atas Harta Boedel Pailit

Terkait Harta Boedel Pailit tersebut, pada akhirnya harta boedel pailit itu dapat dilakukan insolvensi terhadapnya. Insolvensi merupakan fase terakhir kepailitan. Insolvensi adalah suatu kejadian di mana harta kekayaan (boedel) pailit harus dijual lelang di muka umum, yang hasil penjualannya akan dibagikan kepada para kreditor sesuai dengan jumlah piutangnya yang disahkan dalam akor.

²³ “Ahmad Sirojuddin”. <http://juraganmakalah.blogspot.com/2013/04/kepailitan-dan-penundaan-pembayaran.html>. diakses pada tanggal 06 Agustus 2018, pukul 00:15 Wib.

²⁴ *Ibid.*

Melalui adanya insolvensi tersebut, Zainal Asikin dalam buku Zaeni Asyhadie menyebutkan bahwa kurator/Balai Harta Peninggalan mulai mengambil tindakan yang menyangkut pemberesan harta pailit, yaitu:²⁵

- a. Melakukan pelelangan atas seluruh harta pailit dan melakukan penagihan terhadap piutang-piutang si pailit yang mungkin ada di tangan pihak ketiga, di mana penjualan terhadap harta pailit itu dapat saja dilakukan di bawah tangan sepanjang mendapat persetujuan dari Hakim Komisari.
- b. Melanjutkan pengelolaan perusahaan si pailit apabila dipandang menguntungkan, namun pengelolaan itu harus mendapat persetujuan Hakim Komisaris.
- c. Membuat daftar pembagian yang berisi jumlah uang yang diterima dan dikeluarkan selama kepailitan, nama-nama kreditor dan jumlah tagihan yang disahkan, pembayaran yang akan dilakukan terhadap tagihan tersebut.
- d. Melakukan pembagian atas seluruh harta pailit yang telah dilelang atau diuangkan itu.

Atas dasar itu, dengan demikian apabila insolvensi sudah selesai dan para kreditor sudah menerima piutangnya sesuai dengan yang disetujui, kepailitan itu dinyatakan berakhir. Debitur kemudian akan kembali dalam keadaan semula, dan tidak lagi berada di bawah pengawasan kurator/Balai Harta Peninggalan.²⁶

E. Kurator

1. Kurator Dalam Lembaga Kepailitan

Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang), kepailitan diartikan sebagai sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan

²⁵ Zaeni Asyhadie. 2014. *Hukum Bisnis (Prinsip Dan Pelaksanaannya Di Indoneisa)*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 361.

²⁶ *Ibid.*, halaman 362.

pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Menurut kamus, pailit berarti bangkrut atau jatuh miskin. Dengan demikian maka kepailitan adalah keadaan atau kondisi dimana seseorang atau badan hukum tidak mampu lagi membayar kewajibannya (dalam hal ini utangnya) kepada si piutang.

Tampak bahwa inti kepailitan adalah sita umum (beslaang) atas kekayaan debitor. Maksud dari penyitaan agar semua kreditor mendapat pembayaran yang seimbang dari hasil pengelolaan asset yang disita. Dimana asset yang disita dikelola atau yang disebut pengurusan dan pemberesan dilakukan oleh kurator. Dalam hal terjadi kepailitan, yaitu debitor tidak dapat membayar utangnya, maka jika debitor tersebut hanya memiliki satu orang kreditor dan debitor tidak mau membayar utangnya secara sukarela, maka kreditor dapat menggugat debitor ke Pengadilan Negeri dan seluruh harta debitor menjadi sumber pelunasan utangnya kepada kreditor. Namun, dalam hal debitor memiliki lebih dari satu kreditor dan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi semua utang kepada para kreditor, maka akan timbul persoalan dimana para kreditor akan berlomba-lomba dengan segala macam cara untuk mendapatkan pelunasan piutangnya terlebih dahulu.²⁷

Kreditor yang belakangan datang kemungkinan sudah tidak mendapatkan lagi pembayaran karena harta debitor sudah habis. Kondisi ini tentu sangat tidak adil dan merugikan kreditor yang tidak menerima pelunasan. Karena alasan itulah, muncul lembaga kepailitan dalam hukum. Lembaga hukum kepailitan muncul untuk mengatur tata cara yang adil mengenai pembayaran tagihan-tagihan para

²⁷ "Ahmad Sirojuddin". *Loc.Cit.*

kreditur dengan berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama Pasal 1131 dan Pasal 1132, maupun Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Salah satu pihak yang menjadi perpanjangan tangan dari Lembaga hukum kepailitan untuk mengurus harta pailit itu ialah Kurator.

Pengadilan harus memberikan atau mengangkat kurator atas permohonan atau atas usul kreditor konkuren berdasarkan rapat kreditor yang diselenggarakan oleh semua kreditor, dengan persyaratan putusan tersebut diambil berdasarkan suara setuju satu perdua dari jumlah kreditor konkuren atau kuasanya yang hadir dalam rapat dan yang mewakili lebih dari (seperdua) jumlah piutang kreditor konkuren atau kuasanya yang hadir dalam rapat tersebut.²⁸

2. Wewenang dan Tugas Kurator

Kurator dalam menjalankan tugas dan wewenangnya telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Posisi ataupun kedudukan dari kurator dari suatu perkara kepailitan tertuang dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang menyatakan sebagai berikut:

- 1) Dalam putusan pernyataan pailit, harus diangkat Kurator dan seorang Hakim Pengawas yang ditunjuk dari hakim Pengadilan.
- 2) Dalam hal Debitor, Kreditor, atau pihak yang berwenang mengajukan permohonan pernyataan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), ayat (3), ayat (4), atau ayat (5) tidak mengajukan usul pengangkatan Kurator kepada Pengadilan maka Balai Harta Peninggalan diangkat selaku Kurator.
- 3) Kurator yang diangkat sebagaimana dimaksud pada ayt (1) harus independen, tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Debitor

²⁸ *Ibid.*

atau Kreditor, dan tidak sedang menangani perkara kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang lebih dari 3 (tiga) perkara).

- 4) Dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) hari setelah tanggal putusan pernyataan pailit diterima oleh Kurator dan Hakim Pengawas, Kurator mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan putusan pernyataan pailit yang membuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Nama, alamat dan pekerjaan Debitor,
 - b. Nama Hakim Pengawas,
 - c. Nama, alamat dan pekerjaan Kurator,
 - d. Nama, alamat, dan pekerjaan anggota panita Kreditor sementara, apabila telah ditunjuk, dan
 - e. Tempat dan waktu penyelenggaraan rapat pertama Kreditor.

Selain daripada posisi/kedudukan hukum dari kurator tersebut atas perkara kepailitan, kurator juga mempunyai kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Kewenangan dari kurator tertuang dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, yang menyatakan sebagai berikut:

- 1) Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diciptakan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.
- 2) Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya kasasi atau peninjauan kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh Kurator sebelum atau pada tanggal Kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 tetap sah dan mengikat Debitor.

Masih terkait dari kelanjutan Pasal 16 di atas, tugas kurator juga dicantumkan dalam Pasal 17 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, yang menyebutkan:

- 1) Kurator wajib mengumumkan putusan kasasi atau peninjauan kembali yang membatalkan putusan pailit dalam Berita Negara Republik Indonesia dan paling sedikit 2 (dua) surat kabar harian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4).
- 2) Majelis hakim yang membatalkan putusan pernyataan pailit juga menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator.

- 3) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan kepada pemohon pernyataan pailit atau kepada pemohon dan Debitor dalam perbandingan yang ditetapkan oleh majelis hakim tersebut.
- 4) Untuk pelaksanaan pembayaran biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Ketua Pengadilan mengeluarkan penetapan eksekusi/atas permohonan Kurator.
- 5) Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan, perdamaian yang mungkin terjadi gugur demi hukum.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terhadap Peralihan Harta Boedel Pailit

Harta boedel pailit bisa ada dan timbul akibat dari adanya status kepailitan yang melekat kepada seseorang/perusahaan yang dinyatakan pailit oleh suatu putusan Pengadilan. Sehingga dengan begitu kurator sebagai pelaksana tugas yang diamanati oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dapat menetapkan harta pihak yang dinyatakan pailit tadi sebagai harta boedel pailit.

Tentunya terkait aturan hukum terhadap peralihan harta boedel pailit, tidak terlepas dari peristiwa awalnya seseorang yang telah dinyatakan pailit sebelumnya. Pada dasarnya harta boedel pailit yang dimaksud, sebelumnya dinyatakan bagian dari harta boedel pailit oleh kurator, harta itu merupakan harta benda hak milik dari seseorang tadi (sebelum orang tersebut dinyatakan pailit oleh Pengadilan), baik harta benda itu dalam bentuk apapun termasuk harta benda dalam bentuk tanah.

Atas dasar itu harus dipahami lebih jauh tentang status hukum harta benda yang awalnya berstatus sebagai hak milik dari seseorang menjadi harta boedel pailit dari penetapan kurator terhadap pihak yang dinyatakan pailit. Dengan kata lain, prinsipnya terdapat aturan yang melegalkan harta benda yang berstatus hak milik awalnya, beralih menjadi bagian dari harta boedel pailit. Maka untuk mengetahui hal itu, terlebih dahulu harus diketahui status hukum

pihak yang nantinya bisa dikatakan pailit, yang pada akhirnya berdampak pada status harta menjadi harta boedel pailit.

Suatu perusahaan (orang pribadi) dikatakan pailit atau istilah populernya adalah bangkrut manakala perusahaan (atau orang pribadi) tersebut tidak sanggup atau tidak mau membayar hutang-hutangnya. Oleh karena itu, daripada pihak kreditur ramai-ramai mengeroyok debitur dan saling berebutan harta debitur tersebut, hukum memandang perlu mengaturnya, sehingga hutang-hutang debitur dapat dibayar secara tertib dan adil. Dengan demikian, yang dimaksud dengan kepailitan adalah suatu sitaan umum yang dijatuhkan oleh pengadilan khusus, dengan permohonan khusus, atas seluruh aset debitur (badan hukum atau orang pribadi) yang mempunyai lebih dari 1 (satu) hutang/kreditur di mana debitur dalam keadaan berhenti membayar hutang-hutangnya, sehingga debitur segera membayar hutang-hutangnya tersebut.

Syarat/aturan seorang debitur dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan, dalam hal ini Pengadilan Niaga, maka berbagai persyaratan yuridis harus dipenuhi. Persyaratan-persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Debitur tersebut haruslah mempunyai lebih dari 1 (satu) hutang.
2. Minimal 1 (satu) hutang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih.
3. Permohonan pailit dimintakan oleh pihak yang diberikan kewenangan untuk itu, yaitu pihak-pihak sebagai berikut:
 - a. Pihak debitur.
 - b. Pihak kreditur.
 - c. Pihak jaksa (untuk kepentingan umum).
 - d. Bank Indonesia, jika debiturnya adalah bank.
 - e. Bapepam, jika debiturnya adalah Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

- f. Menteri Keuangan, jika debiturnya adalah Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun, atau Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang kepentingan publik.²⁹

Setelah permohonan pailit dikabulkan oleh hakim, maka segera diangkat pihak-pihak sebagai berikut:

1. Panitia kreditur jika diperlukan.
2. Seorang atau lebih kurator.
3. Seorang hakim pengawas.

Kepailitan atas debitur tersebut baru akan berakhir manakala:

1. Setelah adanya *akoord* (perdamaian) yang telah dihomologasikan.
2. Setelah insolvensi dan pembagian.
3. Atas saran kurator karena harta debitur tidak ada atau tidak cukup.
4. Dicabutnya kepailitan atas anjuran hakim pengawas.
5. Jika putusan pailit dibatalkan di tingkat kasasi atau peninjauan kembali.
6. Jika seluruh hutang dibayar lunas oleh debitur.³⁰

Uraian di atas menjelaskan bahwa untuk sebuah harta hak milik seseorang termasuk tanah dapat beralih statusnya menjadi harta boedel pailit apabila pihak yang memiliki hak milik atas harta/tanah tersebut dinyatakan sebagai seorang yang telah pailit oleh pengadilan. Pada dasarnya harta tersebut (dalam hal ini tanah) merupakan hak milik dari seseorang tersebut, yang hak milik atas harta/tanah itu dilindungi kepastian hukumnya oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal itu dibuktikan dan didapati pihak tersebut dengan telah didaftarkannya harta/tanah itu secara sah menjadi hak miliknya. Sehingga pada pokoknya dapat dikatakan dengan kepemilikan hak atas harta/tanah itu pihak pemilik dapat menguasai dan mempergunakan tanah itu

²⁹ Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 75-76.

³⁰ *Ibid.*, halaman 76.

sesuai kehendaknya, termasuk menjualnya kepada pihak lain. Jika dilihat dari sisi itu, maka harus dipahami terlebih dahulu aturan hukum terkait hak milik atas tanah tersebut, lalu kemudian akan di dapati aturan yang dapat menyebabkan harta/tanah itu beralih menjadi harta boedel pailit.

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata berasal dari ketentuan pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ditunjukkan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar Pasal 19 ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial dan ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan didahulukan penyelenggaraan di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara. Sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yakni akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi setiap pemegang hak atas tanah.³¹

Kepastian hukum atas harta dalam bentuk tanah itu diperlukan agar ketika pihak yang ingin melakukan kegiatan hukum terkait harta/tanah itu dapat bertindak sesuai hak yang dimilikinya, termasuk melakukan perjanjian jual beli

³¹ Zaidar. 2006. *Sasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press, halaman 73-74.

kepada pihak lain. Oleh sebab itu, kepastian hak miliki atas harta benda/tanah itu sangat diperlukan agar menghindari persoalan-persoalan yang dapat muncul ketika dilakukan tindakan hukum atas obyek/harta/tanah yang dimaksud.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Meskipun pasal ini menyebutkan macam-macam hak atas tanah namun tidak ada dijelaskan mengenai hak-hak yang dimaksud. Untuk itu kiranya dengan melihat Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria maka terjawablah ketidakjelasan dari Pasal 4 tersebut. Menurut ketentuan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria ada dikenal beberapa macam hak atas tanah yaitu:

1. Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dengan Pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. Hak milik.
 - b. Hak guna usaha.
 - c. Hak guna bangunan.
 - d. Hak pakai.
 - e. Hak sewa.
 - f. Hak membuka tanah.
 - g. Hak menmungut hasil hutan.
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 16 ini yang semula bersifat limitative, tetapi dalam perkembangannya tidaklah bersifat limitative, karena masih memberi kemungkinan untuk munculnya hak-hak baru atas agrarian

lainnya.³² Menurut Soedikno Hertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:³³

1. Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sebagaimana diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan hak lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).
2. Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah yang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam-macam hak atas tanahnya..

Terkait wewenang itulah yang menjadi dasar seseorang pemegang hak milik atas tanah dapat melakukan perjanjian jual beli kepada pihak lain sehingga hak kepemilikan atas tanah itu beralih. Hal menjadi dasar itu sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yang mencatumkan terkait hak milik bagi seseorang. Dikarenakan hak milik merupakan hak tertinggi terkait hak atas tanah, dengan demikian pihak pemilik dapat bertransaksi atas tanah itu.

Hal itu perlu diketahui untuk melihat dasar/aturan hukum terkait beralihnya harta/tanah yang tadinya menjadi hak milik seseorang, beralih menjadi harta boedel pailit. Secara sederhananya berarti dapat dikatakan bahwa harta itu dapat beralih menjadi harta boedel pailit, berarti pihak pemilik hak atas tanah itu telah dinyatakan pailit dan hak milik atas tanah sesuai Pasal 20 itu secara bersamaan berubah statusnya beralih menjadi harta boedel pailit. Sesuai Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyebutkan bahwa kepailitan

³² *Ibid.*, halaman 107-108.

³³ *Ibid.*, halaman 108-109.

meliputi seluruh kekayaan debitur (pihak yang dinyatakan pailit) pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Aturan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tersebut secara otomatis menggugurkan hak-hak seseorang yang dinyatakan pailit terhadap harta yang dimilikinya, termasuk tanah. Oleh sebab aturan itulah maka harta/tanah yang tadinya berstatus hak milik berubah menjadi harta boedel pailit. Walaupun sebelumnya harta benda itu memang telah diketahui secara hukum merupakan bagian dari hak milik dari pihak yang dimaksud.

Hal itu tentunya senada dengan isi dari Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, yang menyatakan “kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini”.

Pasal 1 angka (1) ini secara tegas menyatakan bahwa kepailitan adalah sita umum, bukan sita individual. Karena itu, diisyaratkan dalam Undang-Undang Kepailitan bahwa untuk mengajukan permohonan pailit, harus memiliki 1 (satu) kreditor tidak dapat dinyatakan pailit karena hal ini bertentangan dengan prinsip sita umum. Apabila hanya satu kreditor maka yang berlaku adalah sita individual, di mana sita individual bukanlah sita dalam kepailitan. Dalam sita umum, maka seluruh harta kekayaan debitur akan berada di bawah penguasaan

dan pengurusan kurator, sehingga debitor tidak memiliki hak untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya.³⁴

Termasuk harta/benda dalam bentuk tanah, akan menjadi harta boedel pailit yang penguasaannya sudah tidak lagi menjadi wewenang pihak tersebut. Tentunya itu menjadi dasar ataupun acuan hukum yang menyebabkan beralihnya harta/tanah yang sah menjadi hak milik beralih menjadi harta boedel pailit yang tidak dapat dikuasai oleh pihak pailit. Menjadi penting untuk diketahui terkait terjadinya status hak milik atas benda/harta kepada seseorang sampai dilihat hal yang menjadi penyebab hilangnya hak atas benda itu, termasuk hilang dikarenakan beralih menjadi harta boedel pailit.

Hak milik dapat terjadi menurut ketentuan undang-undang melalui lembaga konversi. Menurut ketentuan tersebut beberapa hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria dikonversikan menjadi hak milik apabila yang mempunyai hak milik, mempunyai kewarganegaraan tunggal.³⁵ Selanjutnya diketahui bahwa hak milik atas tanah itu dapat hilang karena berbagai ketentuan, baik ketentuan yang diatur melalui Undang-Undang Pokok Agraria maupun yang diatur dalam undang-undang lain seperti Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan.

Ketentuan yang mengatur mengenai hapusnya hak milik (atas harta/tanah) ini dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

Hak milik hapus bila:

³⁴ Ida Nadirah. *Op.Cit.*, halaman 213.

³⁵ Zaidar. *Op.Cit.*, halaman 113.

- a. Tanahnya jatuh kepada negara
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 3. Karena ditelantarkan.
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.

Terkait pembahasan ini, pengalihan harta/benda dalam bentuk tanah ini dicantumkan pada Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang telah disampaikan sebelumnya. Peralihan hak milik dalam bentuk ini terkait dengan perjanjian jual beli tanah yang nantinya dapat berujung persoalan, apabila tanah yang awalnya hak milik itu ingin dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli. Namun, tanah yang dimaksud malah ditetapkan sebagai harta boedel pailit. Titik inilah yang nantinya akan menjadi persoalan terkait tindakan untuk mengalihkan harta itu kepada pihak lain (perjanjian jual beli sebelum harta itu beralih menjadi harta boedel pailit).

Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria juga menyinggung terkait peralihan suatu hak atas tanah, yang menjelaskan bahwa:

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaskud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Uraian peraturan yang diungkapkan tersebut menjadi acuan awal dapat terjadinya peralihan suatu harta/tanah hak milik menjadi harta boedel pailit. Dikatakan demikian karena jika harta/tanah itu bukan hak milik dari pihak yang dinyatakan pailit tersebut maka harta/tanah itu juga tidak dapat ditetapkan oleh kurator menjadi harta boedel pailit. Karena syarat suatu harta/tanah dapat

beralih/dinyatakan sebagai harta boedel pailit, haruslah harta tersebut sebelumnya merupakan harta hak milik yang sah dari pihak yang dinyatakan pailit.

Hal itu sesuai dengan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, yang secara eksplisit menerangkan bahwa harta debitur, berarti harta hak milik yang memang secara sah dimiliki pihak tersebut barulah harta itu dapat beralih menjadi harta boedel pailit. Aturan peralihan harta menjadi harta boedel pailit, seperti yang telah diterangkan sebelumnya harus terlebih dahulu pihak tersebut/debitur dinyatakan pailit oleh penetapan pengadilan, dengan begitu barulah harta dapat beralih status menjadi harta boedel pailit. Maka harus terlebih dahulu dilihat hal aturan yang dapat menyatakan seseorang menjadi pailit, yang akan berdampak kepada hartanya (menjadi harta boedel pailit).

Seseorang dapat dikatakan pailit/dapat ditetapkan sebagai pailit harus memenuhi syarat. Ketentuan tersebut mensyaratkan bahwa untuk dapat mempailitkan debitur harus:³⁶

1. Mempunyai 2 (dua) atau lebih kreditor, dan
2. Tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Persyaratan pertama adalah mempunyai dua atau lebih kreditor. Syarat ini menegaskan bahwa dalam kepailitan hendak dihindari adanya sita individual. Kalau debitur hanya 1 (satu) maka tidak dapat diajukan permohonan pernyataan

³⁶ Ida Nadirah. *Op.Cit.*, halaman 215.

pailit. Hal ini karena bertentangan dengan essensi dari Hukum Kepailitan itu sendiri sebagai suatu sita yang bersifat umum untuk kepentingan seluruh kreditor-kreditornya. Artinya, bila hanya satu orang kreditor saja, eksistensi Undang-Undang Kepailitan kehilangan *raison d'être*. Harta kekayaan debitor yang menurut ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan jaminan utangnya tidak perlu diatur mengenai bagaimana cara membagi hasil penjualan harta kekayaan itu karena hasil penjualan harta kekayaan itu sudah pasti merupakan sumber pelunasan bagi kreditor satu-satunya tersebut.

Keharusan adanya dua atau lebih kreditor dikenal sebagai *concursum creditorum*. Jadi batasannya adalah jumlah kreditor dan bukan jumlah utang. Bagaiman pula jika kreditor yang mengajukan kepailitan memiliki utang yang sangat besar tidak mengajukan permohonan pailit. Menjadi persoalan putusan pernyataan pailiti terkait kerugian para pihak. Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan tidak memberikan batasan tentang jumlah utang. Penjelasan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan bahwa sedangkan perbedaan besarnya jumlah utang yang diadili oleh pemohon pailit dan termohon pailit tidak menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit.³⁷

Terkait aturan proses peralihan suatu harta/tanah menjadi bagian harta boedel pailit, terdapat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang memerintah kepada pihak lain untuk memproses harta boedel pailit tersebut. Pihak yang diberikan amanah oleh undang-undang tersebut ialah pihak

³⁷ *Ibid.*, halaman 216-217.

kurator. Peralihan harta benda hak milik tadi dapat beralih menjadi harta boedel pailit, karena sebelumnya kurator yang telah ditunjuk menetapkan harta itu menjadi bagian dari harta boedel pailit.

Kurator adalah pihak yang memiliki peran sentral dalam suatu proses kepailitan. Setelah ditunjuk oleh pengadilan, kuratorlah yang mengurus dan membereskan proses kepailitan sampai akhir. Jadi, kurator hanya ada dalam proses kepailitan, sedangkan dalam proses penundaan kewajiban pembayaran hutang semacam peran kurator dilaksanakan oleh pihak yang disebut dengan pengurus penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU). Kurator dapat digolongkan sebagai berikut yaitu balai harta peninggal ataupun kurator swasta yang dapat berupa *lawyer* dan akuntan publik.

Apabila para pihak tidak menunjuk kurator, maka balai harta peninggalan bertindak menjadi kurator. Akan tetapi, jika kurator swasta yang dipilih, maka dia tidak boleh mempunyai konflik kepentingan dengan kreditur maupun debitur. Di samping kurator (kurator tetap), terdapat juga hal yang disebut dengan kurator sementara (*interim receiver*). Kurator sementara ini dapat diangkat (tetapi tidak wajib) dan penunjukannya dilakukan sebelum putusan pailit dijatuhkan, dengan tujuan agar harta perusahaan/orang yang akan pailit tersebut ada yang mengurusnya dan tidak disalahgunakan oleh pihak debitur (seperti menjualnya). Setelah pailit, tidak diperlukan lagi kurator sementara dan posisinya digantikan oleh kurator tetap.

Kurator mempunyai tugas utama untuk membereskan harta pailit sampai tuntas, mulai dari menghitung kewajiban debitur pailit, membuat pengumuman dan

pemberitahuan-pembertitahuan, menjual aset, dan membagi-bagikannya kepada kreditur yang berhak. Kurator dapat melakukan hampir segala hal yang menyangkut dengan pemberesan harta debitur, dengan atau tanpa persetujuan pihak tertentu. Memang dalam menjalankan tugasnya, pihak kurator adakalanya wajib memperoleh izin dari pihak tertentu, tergantung jenis tugas yang dilakukan oleh kurator. Izin atau persetujuan tersebut adalah berupa izin atau persetujuan dari hakim pengawas atau dari majelis hakim ataupun kadang-kadang diperlukan persetujuan dari panita kreditur.

Di antara kewenangan yang penting dari kurator dalam membereskan harta pailit adalah sebagai berikut:

1. Mengalihkan harta pailit sebelum pemberesan.
2. Menjual barang-barang yang tidak diperlukan dalam melanjutkan usaha.
3. Menjual harta pailit dalam pemberesan.
4. Meminjam uang dari pihak ketiga.
5. Membebaskan hak jaminan atas harta pailit.
6. Menghadap di muka pengadilan.
7. Melanjutkan usaha debitur sebelum insolvensi.
8. Melanjutkan usaha debitur setelah insolvensi.³⁸

Tindakan melakukan pemberesan, salah satu pedoman yang harus selalu dipenuhi oleh kurator adalah prinsip meng-uangkan sedapat mungkin seluruh harta pailit atau yang dikenal dengan sebutan *cash is the king*. Karena itu, menagih piutang dan menjual aset debitur adalah di antara tugas-tugas kurator yang sangat penting. Kurator berwenang menjual aset debitur dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Menjual aset debitur yang hasilnya akan diserahkan kepada pihak yang berwenang.

³⁸ Munir Fuady. *Op.Cit.*, halaman 80-81.

2. Menjual aset untuk menutupi ongkos kepailitan.
3. Menjual aset, karena menahan aset tersebut dapat mengakibatkan kerugian.
4. Menjual barang jaminan hutang dalam masa penangguhan eksekusi jaminan hutang.
5. Menjual aset yang tidak diperlukan untuk kelangsungan usaha.³⁹

Atas dasar itu pula, maka untuk melihat terjadinya peralihan suatu harta menjadi harta boedel pailit tidak terlepas dari peran seorang kurator yang kepadanya melekat wewenang-wewenang tersebut terkait harta yang telah ditetapkan sebagai harta boedel pailit. Aturan itu harus dilihat secara menyeluruh, sehingga menjadi jelas harta yang sebelumnya merupakan harta/tanah hak milik dari seseorang dapat berubah/beralih menjadi harta boedel pailit.

Aturan peralihan harta/tanah yang sebelumnya menjadi hak milik beralih menjadi harta boedel. Sesuai ketentuan aturan harus dilihat terlebih dahulu status tanah/harta tersebut ialah merupakan harta hak milik yang sah dari pihak yang nantinya akan ditetapkan sebagai pihak yang pailit sesuai Pasal 20 Undang-Undang Nomor 50 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hal itu dikarenakan harta/tanah yang dimaksud tidak dapat beralih menjadi harta boedel pailit jika tanah itu bukan merupakan hak milik dari pihak yang dinyatakan pailit. Sehingga kemudian setelah ada penetapan pihak itu telah pailit, maka secara bersamaan harta/tanah yang tadinya menjadi hak milik orang tersebut menjadi harta boedel pailit hal itu sesuai dengan Pasal 1 angka (1) dan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Hal keseluruhan itu aturan peralihan

³⁹ *Ibid.*, halaman 81.

harta menjadi harta boedel pailit itu ditetapkan oleh kurator sesuai Pasal 1 angka (5) dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Seterusnya harta yang telah berubah status menjadi harta boedel pailit tidak dapat dialihkan kembali menjadi harta hak milik ataupun dialihkan kepada pihak lain dalam bentuk lain. Hal itu sesuai dengan uraian yang telah disampaikan sebelumnya yang diterangkan pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan. Selanjutnya terkait hal tidak bolehnya mengalihkan harta yang telah menjadi harta boedel pailit diatur lebih tegas pada Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, yang menyebutkan: “Debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”. Itu artinya pemilik harta awalnya yang hartanya telah menjadi harta boedel, terlepas seluruh haknya terhadap harta tersebut, termasuk hak untuk mengalihkan harta tersebut. Hal itu dikarenakan harta boedel pailit telah menjadi tanggungjawab kurator sebagaimana yang diamanahkan oleh Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Kepailitan.

B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Sebagai Harta Boedel Pailit

Jual beli pada prinsipnya telah diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga kaidah-kaidah hukum di dalamnya harus ditaati oleh para pelaku peristiwa/tindakan hukum yang akan memunculkan suatu akibat hukum.

Setiap peristiwa/tindakan hukum yang diperbuat tentunya akan terdapat akibat hukum pula, termasuk tindakan hukum berupa perjanjian jual beli tanah. Apabila tindakan hukum itu hanya berupa perjanjian jual beli tanah yang tidak memiliki sengketa, maka akibat hukum yang akan diterima berupa manfaat bagi kedua belah pihak, dengan kata lain hak dan kewajiban kedua belah pihak yang bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah diakomodir dengan semestinya sesuai dengan kesepakatan. Akan tetapi apabila tindakan hukum yang dilakukan berupa jual beli tanah yang memiliki sengketa seperti halnya tanah tersebut merupakan harta boedel pailit, maka akan timbul akibat hukum yang salah satu pihak merasa dirugikan atas perjanjian itu. Harus dikaji secara menyeluruh akibat hukum yang akan timbul apabila melakukan jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit.

Akibat hukum jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit dapat dilihat dari segi dampak kepada perjanjian jual beli tersebut maupun dampak dari tanah (harta boedel pailit) itu. Kedua hal akibat hukum itu dapat diketahui melalui dampak dari penetapan pailit itu sendiri sehingga tanah itu menjadi harta boedel pailit dan juga dilihat dari sisi perjanjian jual beli tanah yang dimaksud.

Dikatakan demikian karena perjanjian jual beli itu sendiri memiliki akibat hukum di dalamnya, sehingga setelah diketahui akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah sebagaimana mestinya, akan diketahui lebih lanjut akibat hukum apabila tanah sebagai obyek jual beli itu dinyatakan sebagai harta boedel pailit. Begitu pula dengan penetapan keadaan pailit kepada seseorang mempunyai

akibat hukum di dalamnya, termasuk berakibat kepada harta/tanah yang awalnya merupakan hak miliknya menjadi harta boedel pailit. Kedua hal tersebut tidak dapat dipisahkan dikarenakan hal itu yang menjadi pemicu munculnya akibat hukum dari peristiwa hukum yang terjadi, sebagaimana yang dimaksud.

Melalui pendapat demikian maka, terlebih dahulu harus dilihat dasar dari terjadinya perjanjian jual beli tanah yang dimaksud. Kemudian akan dilihat akibat hukum apabila tanah itu merupakan harta boedel pailit, padahal tanah tersebut telah terjadi transaksi jual beli yang sah antara penjual dan pembeli. Begitu juga dengan akibat hukum yang muncul dari penetapan harta boedel pailit. Maka perjanjian jual beli tanah sebagai bagian harta boedel pailit menjadi penting untuk diketahui dasar terjadinya. Karena akibat hukum itu semua dapat muncul dikarenakan peristiwa hukum dalam bentuk perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal-balik, di mana pihak yang satu sebagai penjual berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain sebagai pembeli akan membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli ini (termasuk jual beli tanah) dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang (tanah) dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, hal ini sesuai dengan asas konsensualisme dalam perjanjian.

Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan jual beli ini dapat pula berakibat batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Jika pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali

telah musnah, maka pembelian adalah batal. Tetapi apabila yang musnah hanya sebagian saja, maka pembeli dapat memilih antara pembatalan atau pembelian sisa barang.⁴⁰

Berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata tersebut dapat mendasari akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit. Dasarnya ialah karena si pembeli dalam hal ini tidak mengetahui bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli merupakan harta boedel pailit dari harta si penjual. Sehingga sebenarnya perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan secara hukum, akan tetapi dapat menjadi persoalan selanjutnya apabila seluruh kewajiban pembeli dalam jual beli itu telah dipenuhi oleh pihak pembeli, akan tetapi obyek/tanah dari jual beli itu tidak dapat dimiliki oleh pembeli karena dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator.

Atas dasar itu hak meminta ganti rugi kepada si penjual akan sulit, karena penjual pun dalam keadaan pailit. Akan tetapi sebagai warga hukum, pihak pembeli tetap berhak mempertahankan haknya atas tanah yang telah dibelinya itu walaupun dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator. Hal keseluruhan itu merupakan dampak ataupun resiko yang dapat timbul dari terjadinya perjanjian jual beli. Mengenai resiko dalam jual beli ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur sebagai berikut:

1. Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang itu sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya, hal itu sesuai dengan Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁰ P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 355-356.

2. Jika barang-barang itu dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, maka barang-barang itu tetap atas tanggungan si penjual hingga barang-barang tersebut ditimbang, dihitung atau diukur, hal itu sesuai dengan Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Jika barang yang dijual menurut tumpukan, maka barang-barang itu adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur, hal itu sesuai Pasal 1462 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya, sesuai Pasal 1466 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴¹

Melalui uraian tersebut dapat dilihat pada penjelasan yang pertama bahwa apabila jual beli itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan termasuk benda dalam bentuk tanah, maka barang/tanah itu sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli. Dengan kata lain apabila terjadinya persoalan kedepannya terkait tanah yang dimaksud, maka pihak pembelilah yang harus berusaha menyelesaikannya atau pihak pembeli yang akan susah payah mempertahankan haknya jika tanah yang dibeli itu merupakan tanah sengketa (bukan hak milik murni milik penjual), termasuk tanah yang merupakan harta boedel pailit.

Menurut Pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya dan segala janji yang tidak terang akan ditafsir untuk kerugiannya. Di samping kewajiban tersebut, menurut Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu:⁴²

1. Menyerahkan barangnya.
2. Menanggung barang yang dijual.

⁴¹ *Ibid.*, halaman 356.

⁴² *Ibid.*, halaman 356-357.

Penyerahan di sini berarti suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Sedangkan penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin 2 (dua) hal, yaitu:

1. Menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram.
2. Menjamin tidak adanya cacad barang yang tersembunyi.

Atas perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pelit, sudah jelas berdasarkan Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya sebagai seorang penjual, karena nyatanya tanah itu tidak dalam penguasaan si pembeli. Tanah yang dimaksud menjadi dalam penguasaan kurator karena termasuk dalam bagian harta boedel pailit. Akibat hukum dalam bentuk kerugian itu menjadi tanggungan yang harus dipertahankan oleh pihak pembeli. Pada prinsipnya seharusnya, jika pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli, maka haknya sebagai pembeli juga harus didapat, atau dengan kata lain pihak penjual harus memenuhi kewajibannya sebagai penjual.

Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian sesuai Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jika si pembeli

tidak membayar harga pembelian, maka si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian.⁴³

Atas dasar uraian tersebut maka dapat dikatakan akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah sebagai harta boedel pailit dapat dibatalkan. Hal itu dikarenakan dalam hal ini pihak pembeli yang telah memenuhi kewajibannya tidak menerima/memiliki tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli, karena tanah belakangan tanah itu dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator. Oleh sebab itu perjanjian yang menjadi harta boedel pailit (tanah) sebagai obyek perjanjian jual beli dapat dibatalkan, karena penjual telah dinyatakan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Serta atas hal itu bagi penjual akibat hukumnya harus mengembalikan segala transaksi yang telah diterima termasuk ganti rugi.

Selain daripada itu akibat hukum dapat dilihat dari sisi status harta boedel pailit sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya. Penetapan kepailitan akan memunculkan harta boedel pailit dari suatu harta yang awalnya menjadi hak milik dari seseorang. Itulah yang dinamakan dengan konsekuensi yuridis, atau biasa disebut dengan akibat hukum dari suatu peristiwa hukum.

Kepailitan membawa konsekuensi yuridis tertentu, baik terhadap kreditur maupun terhadap debitur. Di antara konsekuensi-konsekuensi yuridis (akibat hukum) tersebut yang terpenting (terkait dampak dari harta boedel pailit) adalah sebagai berikut:⁴⁴

1. Demi hukum berlaku sitaan umum atas seluruh harta debitur.

⁴³ *Ibid.*, halaman 357.

⁴⁴ Munir Fuady. *Op.Cit.*, halaman 78.

2. Debitur atau direksi dari debitur kehilangan hak mengurus.
3. Perikatan setelah debitur pailit tidak dapat dibayar.
4. Balik nama atau pendaftaran jaminan hutang atas barang tidak bergerak dicegah.
5. Transaksi *forward* dihentikan.
6. Pembayaran hutang di mana pembayaran tersebut dilakukan sebelum pailit oleh debitur dalam hal-hal tertentu dapat dibatalkan.
7. Pembayaran hutang, di mana pembayaran tersebut dilakukan setelah pailit dapat dibatalkan.
8. Harta pailit (boedel pailit) dapat disegel.

Uraian yang dinyatakan di atas merupakan uraian dari akibat hukum/konsekuensi yuridis dari penetapan kepailitan yang khusus dikenakan dampaknya terhadap harta boedel pailit. Sehingga dengan demikian tentu harta boedel pailit yang telah ditetapkan kurator termasuk tanah tidak dapat dijadikan obyek jual beli. Oleh sebab itu status tanah yang menjadi harta boedel pailit itu tetap berakibat hukum dalam penguasaan kurator, bukan beralih menjadi hak milik pembeli. Senada dari uraian dampak perjanjian jual beli sebelumnya, maka pantaslah dikatakan perjanjian jual beli tanah sebagai harta boedel pailit akan berakibat hukum dibatalkan dikarenakan obyek perjanjian jual beli bukan sepenuhnya dalam penguasaan penjual, melainkan dalam penguasaan kurator karena sebagai harta boedel pailit. Tentunya perjanjian jual beli harus didasari atas obyek/tanah yang memang dimiliki oleh pihak penjual bukan tanah yang

tidak dalam kekuasaannya seperti tanah bagian dari harta boedel pailit. Hal itu dapat dilihat sertifikat tanah yang dimilikinya.

Sertifikat tanah itu menjadi hal yang sangat penting dalam suatu proses perjanjian jual beli tanah, karena dengan demikian dapat diketahui terkait kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut. Akan diketahui melalui sertifikat tersebut tanah merupakan memang benar hak milik dan dalam penguasaan penjual atau sebaliknya. Jika tidak, maka sertifikat itu juga tidak akan dimiliki oleh penjual jikalau tanah itu termasuk dalam bagian harta boedel pailit, karena penguasaannya sudah beralih pada kurator. Dengan kata lain sertifikat itu menjadi penting dalam jual beli, karena sertifikat merupakan surat yang berharga yang dapat menjadi bukti hak seseorang dapat mengalihkan hartanya ataupun menjualnya.

Surat yang mempunyai harga (*papier can waarde*) adalah surat yang memang diterbitkan hanya sebagai bukti diri bagi pemegangnya, yaitu orang yang berhak atas hal yang terdapat di dalamnya. Adapun ciri-ciri lain sebagaimana yang terdapat dalam surat berharga tidak terdapat dalam surat yang mempunyai harga. Untuk lebih jelasnya, ciri-ciri atau tanda dari surat yang mempunyai harga (terkait yang dapat dijadikan dasar jual beli dilakukan) antara lain:⁴⁵

1. Surat yang melekat suatu hak

Pada surat yang mempunyai harga terdapat suatu hak yang melekat pada surat tersebut, yang membuktikan bahwa pemegangnya mempunyai hak atas apa

⁴⁵ James Julianto Irawan. 2014. *Surat Berharga: Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Kencana, halaman 7-9.

yang terdapat di dalam surat tersebut. Contoh surat yang mempunyai harga salah satunya ialah sertifikat rumah dan/atau tanah, orang yang namanya tertulis dalam sertifikat ini yaitu orang yang memiliki hak atas tanah dan/atau rumah sebagaimana yang tertulis dalam sertifikat ini. Jadi, orang yang memegang sebuah surat yang mempunyai harga maka orang tersebut berhak untuk mendapatkan hak sesuai dengan hal yang terdapat di dalam surat tersebut.

2. Sukar untuk dipindahtangankan atau dialihkan

Bila pada surat berharga dikenal adanya klausula yang memungkinkan sebuah surat berharga dengan mudah untuk dipindahtangankan atau dialihkan, maka dalam surat yang mempunyai harga tidak demikian. surat yang mempunyai harga tidak mempunyai klausula yang memungkinkan dengan mudah untuk dipindahtangankan atau dialihkan, sehingga untuk memindahkannya kadang kala dibutuhkan syarat-syarat tertentu. Hal ini disebabkan karena tujuan dari diterbitkannya surat yang mempunyai harga memang bukan untuk dipindahtangankan atau dialihkan, sehingga jika akan dialihkan atau dipindahtangankan akan lebih sulit, bukan berarti tidak bisa dialihkan. Sebagai contohnya, untuk memindahkan hak atas tanah dalam sebuah sertifikat rumah/tanah harus melalui akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini pejabat pembuat akta tanah.

3. Klausula rekta

Yang dimaksud dengan klausula rekta adalah klausula yang terdapat di dalam surat berharga yang biasanya berbunyi tidak atas pengganti atau tidak kepada pengganti. Pada umumnya klausula tidak atas pengganti berasal dari surat

berharga yang berklausula atas pengganti atau kepada pengganti, yang kemudian oleh penerbitnya diubah menjadi tidak atas pengganti dengan jalan menambahkan kata tidak atau mencoretnya dan menuliskan tidak atas pengganti.

Apabila sebuah surat berharga diberi klausula tidak atas pengganti (klausula rekta), maka ada beberapa sarjana yang menggolongkan surat berharga tersebut berubah menjadi surat yang mempunyai harga. Hal ini disebabkan karena sifat atau ciri dari surat berharga tersebut telah berubah menjadi sifat atau ciri surat yang mempunyai harga, yaitu dalam hal cara memindahkan haknya yang sukar. Dengan diberikannya sebuah klausula rekta, maka sebuah surat berharga akan menjadi sulit untuk dipindahtangankan atau dialihkan dan hal ini memang dikehendaki oleh penerbitnya, sehingga surat berharga tersebut berubah masuk dalam golongan surat yang mempunyai harga.⁴⁶

Melalui uraian tersebut maka diketahui seseorang yang ingin melakukan peralihan harta termasuk dalam bentuk tanah dengan cara apapun, terkhusus dengan cara jual beli. Maka harus terlebih dahulu memiliki bukti hak atas harta/tanah tersebut, seperti sertifikat, karena hal itu menjadi surat yang berharga yang akan menjadi alas hak dalam tindakan perjanjian jual beli tanah yang dimaksud. Jika alas hak itu tidak ada, ataupun surat yang berharga yang dimilikinya tadi berubah status menjadi harta boedel pailit, maka akan mengakibatkan perjanjian jual beli yang akan dilakukan itu tidak dapat dilakukan, dikarenakan tidak memenuhi syarat terkait tanah/harta yang akan menjadi obyek perjanjian jual beli.

⁴⁶ *Ibid.*

Hal itu menegaskan kembali bahwa tentu akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah sebagai bagian dari harta boedel pailit akan menjadi batal demi hukum ataupun dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi syarat dalam hal obyek perjanjian. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai sebagian pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Jadi suatu perjanjian harus mempunyai obyek dari perjanjian, barang tersebut haruslah ditentukan jenisnya. Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok dalam suatu perjanjian. Terkait hal ini tentunya tanah yang termasuk dalam harta boedel pailit, tidak memenuhi syarat untuk menjadi obyek perjanjian jual beli.

Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit juga dapat dilihat dari hukum awalnya orang dinyatakan pailit. Karena akibat hukum putusan kepailitan kepada seseorang akan mempengaruhi atas harta milik pihak yang dinyatakan pailit oleh putusan itu. Hingga berujung pada penetapan harta boedel pailit oleh kurator terhadap hartanya.

Zainal Asikin dalam buku Zaeni Ashyadie, menguraikan beberapa akibat hukum dari putusan pailit ini. Hal yang utama adalah dengan telah dijatuhkannya putusan kepailitan, si debitur (si pailit) kehilangan hak untuk melakukan pengurusan dan penguasaan atas harta bendanya. Pengurusan dan penguasaan harta benda tersebut beralih ke tangan kurator/Balai Harta Peninggalan. Namun demikian, tidak semua harta bendanya akan beralih penguasaan dan

pengurusannya ke kurator/Balai Harta Peninggalan. Dikecualikan dari hal ini (kepailitan) adalah:⁴⁷

1. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitur dan keluarganya, dan bahan makanan untuk tidak lebih dari sepuluh hari bagi debitur dan keluarganya.
2. Segala sesuatu yang diperoleh debitur dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian suatu jabatan atau jasa, upah, uang tunggu, dan uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas.
3. Uang diberikan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya memberi nafkah.

Si pailit masih diperkenankan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum apabila dengan perbuatan hukum tersebut akan menambah harta kekayaannya. Apabila ternyata di kemudian hari, perbuatan hukum itu merugikan kekayaan pailit, kurator/Balai Harta Peninggalan dapat mengemukakan pembatalan perbuatan hukum tersebut.⁴⁸

Perbuatan hukum itu termasuk pula di dalamnya perbuatan dalam bentuk perjanjian jual beli kepada pihak lain, akan tetapi perjanjian/perbuatan hukum itu harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Seperti halnya yang telah dikemukakan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menyatakan bahwa:

1. Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitur dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator dan pihak tersebut.

⁴⁷ Zaeni Asyhadie. *Op.Cit.*, halaman 353.

⁴⁸ *Ibid.*, 354.

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 debitur melakukan sendiri perbuatan yang diperjanjikan.

Pasal ini tentu menunjukkan dengan jelas terkait akibat hukum yang terjadi apabila si pailit melakukan perjanjian jual beli tanah kepada orang lain, sedangkan tanah yang menjadi obyek jual beli merupakan harta boedel pailit. Dengan begitu akibat hukum yang dapat diterima oleh si pailit/penjual ialah harus mengganti rugi kepada pihak pembeli, apabila tidak dapat mengganti kerugian itu maka pihak pembeli dalam perjanjian jual beli dapat dianggap sebagai kreditor konkuren yang harus dipenuhi pula haknya sebesar kerugian yang didapatnya dalam perjanjian jual beli harta boedel pailit itu.

Atas dasar itu, apabila suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur dan perbuatan hukum tersebut dapat merugikan para kreditor serta dilakukan dalam jangka waktu satu tahun sebelum pernyataan pailit ditetapkan, sedangkan perbuatan hukum tersebut tidak wajib dilakukan debitur, (kecuali dapat dibuktikan sebaliknya) debitur dan pihak dengan siapa perbuatan itu dilakukan dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor. Perbuatan hukum tersebut dapat merupakan perikatan di mana kewajiban debitur jauh melebihi kewajiban

pihak dengan siapa perikatan tersebut dilakukan dan perbuatan itu merupakan pembayaran atas, atau pemberian jaminan untuk utang yang belum jatuh tempo dan belum dapat ditagih.⁴⁹

Dampak dari kepailitan ini bukan hanya dapat dikenai kepada pailit perseorangan, tapi juga dapat dikenakan kepada pailit suatu perusahaan. Artinya apabila suatu perusahaan pula yang di dalamnya sebagai salah satu penanggungjawab terjadi kepailitan kepadanya, maka harta pihak tersebut dapat dijadikan harta boedel pailit yang dapat mengakibatkan suatu perusahaan itu bubar.

Suatu persekutuan perdata menjadi buar jika salah seorang sekutu meninggal dunia. Persekutuan perdata juga bubar apabila salah seorang sekutu dengan penetapan pengadilan dinyatakan berada di bawah pengampunan. Demikian pula apabila salah seorang sekutu dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga, persekutuan perdata bubar.⁵⁰ Dengan begitu jelas bahwa baik perseorangan maupun pihak perusahaan mengalami kepailitan, maka harta miliknya menjadi boedel pailit, dengan begitu tidak dapat melakukan tindakan hukum terhadap hartanya termasuk melakukan perjanjian jual beli atas harta itu. Jika perjanjian jual beli tetap dilakukan akan berakibat hukum dapat dibatalkan ataupun bahkan batal demi hukum. Karena tidak memenuhi syarat formil maupun materil dari suatu perjanjian jual beli. Yang di dalamnya ditentukan bahwa pihak yang ingin menjual (subyek) sudah tidak memiliki kewenangan atas hal itu dan tanah yang ingin dijual (obyek) tidak dalam

⁴⁹ *Ibid.*, halaman 356-357.

⁵⁰ Zainal Asikin dan Wira Pria Suhartana. 2016. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Jakarta: Kencana, halaman 31.

keadaan dapat dilakukan penjualan terhadapnya (karena dalam keadaan boedel pailit).

Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel dapat dilihat dari berbagai aspek. Akibat hukum itu antara lain dapat berupa batalnya perjanjian jual beli tanah tersebut sesuai karena tidak terpenuhinya syarat perjanjian jual beli itu sesuai Pasal 1474, Pasal 1320 dan Pasal 1330 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain daripada itu akibat hukum itu juga dapat berupa ganti kerugian pihak penjual/pailit kepada pihak pembeli, hal itu sesuai dengan Pasal 1471 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dan terakhir akibat hukum yang dapat terjadi dari perjanjian jual beli atas harta boedel pailit itu ialah pembeli tersebut dapat dinyatakan sebagai kreditor konkuren dari si pailit yang harus dipenuhi pula haknya atas perjanjian jual beli yang telah terjadi tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

C. Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017

Menganalisis putusan perkara kepailitan, dalam hal ini yang tertuang dalam Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017, terlebih dahulu harus mengetahui secara pasti kewenangan dari pengadilan yang memeriksa perkara kepailitan tersebut. Karena kaidah pemeriksaan dalam suatu perkara kepailitan terdapat perbedaan jika dibandingkan dengan perkara yang lain. Terlebih dalam Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 ini diketahui bukan hanya

menyangkut penetapan seseorang menjadi pailit, melainkan pula terkait pihak yang menjadi pihak pembeli dari suatu perjanjian jual beli yang obyeknya ditetapkan sebagai harta boedel pailit oleh kurator.

Undang-Undang Kepailitan harus menjamin proses kepailitan berjalan tidak berlarut-larut. Untuk mencapai tujuan itu, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan harus membatasi berapa lama seseorang ditetapkan sebagai orang yang pailit. Permohonan pernyataan pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Niaga yang berada di lingkungan Peradilan Umum sesuai Pasal 300 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan. Selain yang disebutkan tersebut, Pengadilan Niaga berwenang pula memeriksa dan memutuskan perkara lain di bidang perniagaan yang penetapannya dilakukan melalui Peraturan Pemerintah sesuai Pasal 280 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.⁵¹

Meskipun perkara kepailitan adalah berbentuk permohonan, namun Undang-Undang Kepailitan sendiri menetapkan bahwa terhadapnya Pengadilan Niaga memberikan keadilan dalam bentuk suatu putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 ayat (7) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004.

Pengadilan Niaga memeriksa dan memutus perkara pada tingkat pertama dengan Hakim Majelis yang dibantu oleh seorang panitera pengganti. Hakim Pengadilan Niaga diangkat berdasarkan keputusan Ketua Mahkamah Agung

⁵¹ Ida Nadirah. *Op.Cit.*, halaman 269-270.

dengan syarat-syarat khusus sebagaimana ditentukan pada Pasal 302 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan.

Pemeriksaan atas permohonan kasasi dilakukan oleh sebuah majelis hakim pada Mahkamah Agung yang khusus dibentuk untuk memeriksa dan memutus perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Niaga. Pengangkatan Hakim ad hoc di Pengadilan Niaga dimungkinkan oleh Pasal 283 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan yakni dari kalangan yang bukan hakim karier. Hakim ad hoc harus memenuhi syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 302 ayat (3) dan diangkat dengan Keputusan Presiden atas usul Ketua Mahkamah Agung. Para hakim selalu berusaha menerapkan 3 (tiga) unsur dalam penegakan hukum, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan unsur adil dan patut.

Sebagaimana isi putusan perkara perdata, putusan perkara kepailitan juga dapat berisikan dictum:

1. Mengabulkan permohonan.
2. Menolak permohonan atau menyatakan permohonan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Melalui penerapan pembuktian secara sederhana, dan asas cepat yang dianut dalam Undang-Undang Kepailitan, maka dapat dihindari putusan yang menyatakan tidak dapat diterima, sehingga putusan dalam permohonan kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran hanya dikenal mengabulkan atau menolak permohonan. Untuk itu dapat dikutip pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 10/K/N/1999 sebagai berikut:

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1998, alternative putusan yang dapat dijatuhkan pengadilan dalam

penyelesaian perkara pailit adalah menolak atau mengabulkan permohonan, dalam hal menolak permohonan pemohon tanpa mengurangi hak untuk mengajukan permohonan kembali.

Praktek Peradilan Niaga telah menerapkan asas adil yang bersifat subyektif dikaitkan dengan unsur kepatutan yang bersifat obyektif. Penerapan asas keadilan dan kepatutan perlu dipertimbangkan secara proporsional, sehingga pihak beritikad baik lebih mendapat perlindungan hukum.⁵² Begitu pulalah hal yang harus diterapkan dalam menganalisis kasus kepailitan dalam hal ini Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017. Harus ditelaah lebih mendalam terkait pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara tersebut, sehingga para pihak tidak ada yang dirugikan secara penilaian hukum.

Pada Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 diketahui bahwa terdapat 2 (dua) orang pihak yang melakukan perjanjian jual beli, dalam hal ini yang menjadi obyek jual beli adalah harta/benda dalam bentuk tanah. Pihak penjual menjual tanahnya kepada pembeli sebagaimana mestinya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada.

Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 tersebut diketahui bahwa pihak pembeli telah menunaikan segala kewajibannya sebagai pihak pembeli kepada penjual. Akan tetapi belakangan hari selang setahun perjanjian jual beli itu telah terjadi, didapati bawah tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut dijadikan bagian dari harta boedel pailit oleh kurator, karena dinyatakan oleh putusan pengadilan pihak penjual tadi telah dinyatakan pailit. Sehingga segala

⁵² *Ibid.*, halaman 271-273.

harta benda miliknya termasuk tanah sebagai obyek jual beli tadi menjadi bagian dari harta boedel pailit yang tidak dalam penguasaan penjual.

Tentunya dalam menganalisis kasus yang terdapat dalam Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 tersebut harus terlebih dahulu dilihat alat bukti yang menjadi alas hak pihak pembeli untuk menuntut haknya, termasuk alat bukti dalam bentuk sertifikat ataupun surat berharga lainnya yang membuktikan tanah/obyek jual beli tadi sudah resmi menjadi harta atas nama miliknya. Dengan begitu dapatlah selanjutnya pihak pembeli dapat meminta kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya.

Sehubungan dengan hal yang dikemukakan tersebut, dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak milik dalam Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat itu (dapat dipakai untuk dasar perjanjian jual beli). Dijelaskan, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Hal ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari (seperti jual beli) maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang

tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁵³

Melalui pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasi serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.⁵⁴

Diketahui bahwa dalam Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 tersebut penggugat (pembeli) dalam perjanjian jual beli yang dimaksud ingin menuntut haknya terkait harta/tanah yang menjadi obyek jual beli yang dilakukannya kepada penjual (si pailit). Terdapat pertimbangan-pertimbangan hukum yang disampaikan pihak penggugat dalam gugatannya.

Pertimbangan hukum yang disampaikan penggugat dalam perkara itu dikarenakan obyek/tanah dari perjanjian jual beli yang dilakukannya kepada si pailit dijadikan sebagai harta boedel pailit oleh kurator. Selanjutnya penggugat menyampaikan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban

⁵³ Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 478.

⁵⁴ *Ibid.*, halaman 479.

Pembayaran Utang (PKPU) gugatan itu beralasan dan memenuhi ketentuan hukum dan patut untuk diperiksa, karena pasal itu menyebutkan:

Yang dimaksud dengan hal-hal lain adalah antara lain, *action paulina*, 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.

Merujuk pada ketentuan hukum tersebut maka cukup alasan apabila gugatan itu bisa diterima dan dikabulkan. Selanjutnya dikatakan bahwa jual beli antara penggugat dan tergugat (si pailit) adalah sah sebagaimana merujuk ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga penggugat adalah pembeli beritikad baik seyogyanya patut untuk dilindungi oleh hukum agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar. Atas alasan itu penggugat menyatakan bahwa layaklah harta/tanah sebagai obyek jual beli kepada si pailit adalah sah milik penggugat dan wajib dicoret/dikeluarkan dan bukan harta boedel pailit. Selain daripada itu penggugat juga meminta kepada Pengadilan agar memerintahkan kurator untuk menanggukhkan pelaksanaan putusan pailit sampai dengan upaya gugatan lain-lain tersebut mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Atas keseluruhan dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh penggugat, pihak kurator sebagai tergugat melakukan eksepsi/jawaban terhadapnya dengan membantah seluruh dalil yang dimiliki oleh penggugat. Karena menurut kurator bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh penggugat dan si pailit tidak dilandasi dengan akta jual beli yang sah, melainkan hanya dengan menggunakan akta kuasa menjual.

Kurator menyebutkan bahwa Paal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kurator dalam perkara itu menyatakan bahwa seluruh bukti-bukti yang dicantumkan oleh penggugat tidak sinkron antara satu dengan yang lainnya sehingga tidak dapat diterima, dan juga kurator beranggapan bahwa proses jual beli yang dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena tidak dibuat akta jual beli yang sah melalui PPAT. Dan kurator merasa penggugat telah menghalang-halangi tugasnya sebagai kurator atas harta debitur/si pailit.

Pada tingkatan sebelumnya di Pengadilan Negeri, terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri telah memberikan putusan Nomor 04/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2017/PN Niaga Smg. Juncto Nomor 15/Pdt.Sus-Pailit/2016/PN Niaga Smg, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang.
3. Menyatakan sah jual beli antara penggugat dan tergugat II atas ketiga obyek tanah.
4. Menyatakan tanah dan bangunan atas nama tergugat II adalah sah milik penggugat dan bukan Boedel Pailit.

5. Menghukum tergugat I (kurator) untuk mengeluarkan/mencoret dari daftar boedel pailit, tanah yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli itu.
6. Memerintahkan tergugat I untuk menanggihkan pelaksanaan putusan Pailit Nomor 15/Pdt. Sus-pailit/PN Niaga Smg sampai dengan upaya gugatan lain-lain ini mendapat putusan berkekuatan hukum tetap.
7. Memerintahkan tergugat I dan tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
8. Membebaskan biaya perkara kepada tergugat I dan tergugat II.

Atas putusan itu kurator sebagai tergugat I merasa keberatan dan mengajukan kasasi. Dan selanjutnya kurator mengajukan pertimbangan-pertimbangan hukum atas putusan itu. Kurator menyatakan bahwa Pengadilan telah keliru menerapkan hukum dan tidak melaksanakannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kurator tetap pada dalil-dalil hukumnya sebelumnya dan menyatakan bahwa dasar hukum dari penggugat kurang, termasuk gugatan itu kurang pihak, surat gugata penggugat kabur. Hal itu dikarenakan yang telah disampaikan sebelumnya bahwa bukti-bukti dari penggugat satu dengan yang lainnya saling tidak berkaitan dan dan gugatan itu seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima. Selanjutnya kurator menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh penggugat dihadapan notaris tidaklah sah, karena seharusnya yang dapat membuat hanyalah PPAT. Begitu pula dengan surat kuasa menjual tanah tersebut.

Pertimbangan hukumnya mengatakan bahwa dalam catatan sejak masih dalam daftar sementara boedel pailit hingga sudah menjadi daftar tetap boedel pailit dan sudah mendapatkan penetapan dari Hakim Pengawas, maka permintaan penggugat untuk mengeluarkan tanah tersebut dari boedel pailit harus ditolak, karena menjadi jelas ternyata dalam persidangan terungkap bahwa semua

sertifikat aslinya telah diserahkan penggugat kepada notaris, untuk dilakukan balik nama menjadi atas nama penggugat, namun upaya ini kandas karena sudah dilakukan pemblokiran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas permohonan kurator.

Kurator menyatakan jikalau penggugat (pembeli) telah mengetahui bahwa penjual dalam perjanjian itu telah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Maka seharusnya penggugat ikut mendaftar sebagai kreditur si pailit, tetapi justru memutuskan untuk melakukan eksekusi sendiri dengan melaksanakan jual beli dengan notaris, dimana yang menjadi pihak penjual adalah penggugat sendiri dan yang menjadi pihak pembeli adalah penggugat sendiri pula.

Penggugat telah melaksanakan eksekusi sendiri atas harta boedel pailit tersebut di hadapan notaris atas dasar akta kuasa untuk menjual dari si pailit. Bahwa atas hal itu diberikan keterangan hukum berkahirnya perjanjian pemberian kuasa diatur dalam ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

1. Atas kehendak pemberi kuasan.
2. Atas permintaan penerima kuasa.
3. Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan.
4. Salah satu pihak meninggal dunia.
5. Salah satu pihak dibawah pengampuan (*curatele*).
6. Salah satu pihak dalam keadaan pailit.
7. Karena perkawinan perempuan yang memberi atau yang menerima kuasa.

Bahwa dikatakan jelas menurut ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada point keenam pemberian kuasa berakhir jika salah satu pihak pailit, yang dinyatakan dalam putusan pengadilan. Maka konsekuensinya adalah perjanjian pemberian kuasa pada akta kuasa untuk

menjual menjadi berakhir. Selanjutnya sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang berbunyi “Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”. Dengan demikian sudah jelas dan terang menurut aturan tersebut si pailit tidak memiliki hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit.

Selanjutnya, dijelaskan dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi “Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap debitor. Pasal 30 Undang-Undang Kepailitan juga mengatakan bahwa:

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

Melalui pertimbangan hukum kurator mengungkapkan bahwa dengan demikian terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan akta kuasa untuk menjual telah berakhir, sehingga segala perbuatan setelah adalah tidak sah (termasuk perjanjian jual beli). Dengan demikian dapat dikatakan pula bahwa perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak yang

dimaksud tidak memenuhi syarat subyektif dari sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan sebagai syarat subyektif sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi dalam peristiwa kongkrit perkara itu, yang dianggap kurator bahwa perjanjian jual beli itu sah terjadi pada saat setelah adanya putusan pernyataan pailit kepada si penjual. Dengan begitu kurator menyatakan bahwa penggugat bukan merupakan pembeli yang beritikad baik.

Kurator mengungkapkan bahwa perbuatan penggugat yang dilakukan dengan sengaja membeli harta boedel pailit termasuk kategori melawan hukum, maka menjadi kontradiktif bila dalam gugatannya penggugat menyatakan dirinya sebagai seorang pembeli yang baik yang harus dilindungi. Namun sebaliknya, kurator menganggap karena perbuatan penggugat itu maka tidak layak dapat perlindungan hukum. Alasan itu dikarenakan tugas kurator yang memiliki kewajiban untuk meningkatkan nilai boedel pailit, namun dengan perjanjian jual beli itu malah merugikan boedel pailit.

Atas dalil-dalil yang telah disampaikan oleh kurator/pemohon kasasi itu Majelis Hakim tingkat kasasi membenarkan dalil tersebut. Karena pengadilan sebelumnya yang memeriksa telah keliru menerapkan hukum. Hakim mempertimbangkan bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum karena ternyata penggugat tidak memenuhi syarat kriteria sebagai pembeli tanah beritikad baik.

Pertimbangan hakim menyebutkan bahwa pemilik tanah (penjual) semula telah dinyatakan pailit, penyelesaian akta jual beli (AJB) antara penggugat (pembeli) dan pemilik asal (penjual) yang pailit terhadap objek sengketa menjadi boedel pailit terjadi setelah adanya putusan pailit. Dengan dasar pertimbangan itu Majelis Hakim berpendapat telah cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh kurator. Sehingga selanjutnya Majelis Hakim mengadili sendiri perkara ini.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Akhirnya hakim mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi dalam hal ini kurator dan membatalkan putusan yang sebelumnya. Terkait mengadili sendiri Majelis Hakim yang memeriksa memutuskan menolak gugatan penggugat seluruhnya dan menghukum penggugat untuk membayar semua biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Terkait putusan hakim tersebut setelah dianalisis melalui refrensi aturan perundang-undangan maupun alur perkara yang telah dipaparkan sebelumnya, dapat dikatakan putusan Hakim dalam tingkat kasasi ini terdapat beberapa kekeluakan yang bisa dikatakan berakibat kerugian bagi penggugat dalam hal ini

pembeli dalam perjanjian jual beli yang dimaksud. Padahal sejatinya putusan hakim tersebut harus memperhatikan berbagai macam aspek, dan melalui pertimbangan yang matang.

Mahkamah Agung sebagai badan tertinggi pelaksana kekuasaan kehakiman yang membawahi 4 (empat) badan peradilan di bawahnya, yaitu peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara, telah menentukan bahwa putusan hakim harus mempertimbangkan segala aspek yang bersifat yuridis, filosofis, dan sosiologis, sehingga keadilan yang ingin dicapai, diwujudkan, dan dipertanggungjawabkan dalam putusan hakim adalah keadilan yang berorientasi pada keadilan hukum (*legal justice*). Keadilan moral (*moral justice*) dan keadilan masyarakat (*social justice*).

Aspek yuridis merupakan aspek yang pertama dan utama dengan berpatokan kepada undang-undang yang berlaku. hakim sebagai aplikator undang-undang, harus memahami undang-undang dengan mencari undang-undang yang berkaitan dengan perkara yang sedang dihadapi. Hakim harus menilai terkait undang-undang tersebut adil, ada kemanfaatannya, atau memberikan kepastian hukum jika ditegakkan, sebab salah satu tujuan itu unsurnya adalah menciptakan keadilan.

Mengenai aspek filosofis, merupakan aspek yang berintikan pada kebenaran dan keadilan, sedangkan aspek sosiologis, mempertimbangkan tata nilai budaya yang hidup dalam masyarakat. Aspek filosofis dan sosiologis, penerapannya sangat memerlukan pengalaman dan pengetahuan yang luas serta kebijaksanaan yang mampu mengikuti nilai-nilai dalam masyarakat yang

terabaikan. Jelas penerapannya sangat sulit sebab tidak mengikuti asas legalitas dan tidak terikat pada sistem. Pencantuman ketiga unsur tersebut tidak lain agar putusan dianggap adil dan diterima masyarakat.⁵⁵

Keadilan hukum (*legal justice*), adalah keadilan berdasarkan hukum dan perundang-undangan. Dalam arti hakim hanya memutuskan perkara hanya berdasarkan hukum positif dan peraturan perundang-undangan. Keadilan seperti ini keadilan menurut penganut aliran *legalistis positivism*. Dalam menegakkan keadilan ini hakim atau pengadilan hanya sebagai pelaksana undang-undang belaka, hakim tidak perlu mencari sumber-sumber hukum di luar dari hukum tertulis dan hakim hanya dipandang menerapkan undang-undang pada perkara-perkara konkret rasional belaka. Dengan kata lain, hakim sebagai corong atau mulut undang-undang.

Keadilan hukum hanya didapat dari undang-undang justru pada suatu kondisi, akan menimbulkan ketidakadilan bagi masyarakat. Sebab undang-undang tertulis yang diciptakan mempunyai daya laku tertentu yang suatu saat daya laku tersebut akan mati, karena saat undang-undang diciptakan unsur keadilannya membela masyarakat, akan tetapi setelah diundangkan, seiring dengan perubahan nilai-nilai keadilan masyarakat, akibatnya pada undang-undang unsur keadilannya akan hilang.

Keadilan moral dan keadilan sosial diterapkan hakim, dengan pernyataan bahwa hakim harus menggali nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat sesuai Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, yang jika

⁵⁵ Ahmad Rifai. 2011. *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 126-127.

dimaknai secara mendalam hal ini sudah masuk ke dalam perbincangan tentang *moral justice* dan *social justice*.

Sejatinya pelaksanaan tugas dan kewenangan seorang hakim dilakukan dalam kerangka menegakkan kebenaran dan berkeadilan, dengan berpegang pada hukum, undang-undang, dan nilai-nilai keadilan dalam masyarakat. Dalam diri hakim diemban amanah agar peraturan perundang-undangan diterapkan secara benar dan adil, dan apabila penerapan peraturan perundang-undangan akan menimbulkan ketidakadilan, maka hakim wajib berpihak pada keadilan (*moral justice*) dan mengenyampingkan hukum atau peraturan perundang-undangan (*legal justice*). Hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat (*the living law*) yang tentunya sesuai pula atau merupakan pencerminan dari nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat (*social justice*). Keadilan yang dimaksudkan di sini, bukanlah keadilan prosedural (formil), akan tetapi keadilan substantive (materiil), yang sesuai dengan hati nurani hakim.⁵⁶

Begitu pula yang diharapkan akan muncul pada Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017. Setelah dianalisis hakim pada perkara tersebut kurang memperhatikan aspek-aspek lain dalam memutuskan perkara tersebut. Dapat dilihat bahwa pertimbangan hakim dalam putusan tersebut sangat sedikit dan dapat dikatakan belum jelas. Pihak Majelis Hakim hanya melihat pertimbangan hukum yang disampaikan oleh kurator/pemohon kasasi, tanpa ada pertimbangan berarti yang disampaikan Majelis Hakim tersendiri.

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 127-128.

Tentunya seluruh pertimbangan pada Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 tersebut mengarah pada keuntungan dari pihak kurator saja, tanpa memperhatikan kepentingan dari si penggugat (pembeli). Hakim menolak seluruh gugatan penggugat tanpa pertimbangan sendiri melainkan menggunakan pertimbangan kurator. Padahal seyogyanya perjanjian jual beli tanah tersebut memang benar telah terjadi pada saat sebelum penjual dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan. Akan tetapi, kesalahan pembeli terletak pada belumnya dibuat akta jual beli yang sah atas perjanjian jual beli tersebut, sehingga menjadi dasar kurator untuk tetap menyatakan obyek/tanah perjanjian jual beli itu tetap sebagai harta boedel pailit, dan tidak merupakan beralih hak milik kepada penggugat (pembeli).

Jika putusan ini diberlakukan tentunya akan sepenuhnya yang merasakan kerugiannya adalah pihak pembeli, karena pembeli telah menunaikan kewajibannya sebagai pembeli dalam perjanjian jual beli tersebut. Sedangkan belakangan tanah tersebut dinyatakan sebagai harta boedel pailit. Jika mengambil dasar dari syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka sebenarnya pada saat proses perjanjian jual beli itu terjadi, syarat tersebut telah terpenuhi karena baik penjual maupun tanah/harta/obyek tidak dalam keadaan pailit.

Hakim mengambil keputusan dengan kurang menerangkan pertimbangannya sendiri, melainkan menggunakan pertimbangan dari pihak kurator. Walaupun hakim tetap ingin menjatuhkan putusan demikian atas dasar belum adanya akta jual beli yang dibuat oleh para pihak (pembeli dan penjual)

pada saat transaksi jual beli terjadi. Seharusnya hakim juga memperhatikan kepentingan hukum dari pihak pembeli/penggugat, karena tidak dipungkiri atas putusan hakim tersebut pihak penggugat/pembeli sangat dirugikan melalui kewajiban yang telah dibayarkannya kepada si penjual ketikan perjanjian jual beli tersebut.

Atas putusan itu hakim keliru menerapkan hukum yang serta merta secara tidak langsung hanya menyalahkan pihak penggugat (dalam hal ini pembeli). Karena sesuai Pasal 1513 dan 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata penggugat telah menunaikan kewajibannya sebagai seorang pembeli yang beritikad baik. Untuk Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 , hakim harus mempertimbangkan Pasal 1243 dan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan pemahamannya adalah pihak pembeli dalam hal ini boleh meminta haknya dalam bentuk ganti rugi kepada penjual ketika pihak penjual mengingkari perjanjian jual beli itu maupun terjadi persoalan atas obyek yang dijual oleh penjual. Walaupun hakim tetap ingin memutuskan mengabulkan kasasi kurator dan menyatakan tanah itu sebagai harta boedel pailit, namun dengan memperhatikan keadilan dan kemanfaatan para pihak, akan lebih baik putusan itu ditambahkan dengan pernyataan pihak tergugat II dalam hal ini penjual harus memberikan ganti rugi kepada penggugat, karena telah menjual harta/tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit, sehingga walaupun penggugat telah menunaikan kewajibannya sebagai pembeli, tetap tidak bisa menguasai tanah dalam perjanjian jual beli tersebut.

Majelis Hakim pada Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 bisa saja memutuskan pembatalan dalam perjanjian jual beli tanah tersebut, karena tidak memenuhi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, walaupun sebenarnya perjanjian jual beli itu telah memenuhi syarat pada saat waktu terjadinya. Akan tetapi pembatalan perjanjian jual beli itu seharusnya dibarengi dengan ganti rugi yang menjadi dari si pembeli/penggugat, karena disini posisinya dapat dikatakan pula sebagai korban.

Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai pembatalan adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu diberik sanksi batal demi hukum. Perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang mengandung cacat, tetapi penentuan tentang perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal bergantung pada keinginan orang tertentu menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.⁵⁷

Apabila hakim pada Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 juga tidak ingin memutuskan penggantian kerugian kepada penggugat. Setidaknya hakim juga harus memperhatikan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan bahwa apabila terjadi kasus seperti perkara dalam Putusan Nomor

⁵⁷ Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 365.

1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 ini, maka seharusnya pihak berkepentingan, seperti penggugat ini menjadi kreditor konkuren bagi si pailit (penjual), sehingga kerugian yang didapatnya dari transaksi jual beli tanah boedel pailit tersebut tetap dapat diakomodir dan dilindungi. Dengan begitu barulah dapat dikatakan putusan itu memenuhi rasa keadilan dan kemaslahatan bagi para pihak.

Pada pokoknya pertimbangan hukum hakim pada saat memutuskan Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 dirasa kurang memperluas referensi peraturan perundang-undangan sehingga putusan yang dihasilkanpun dipikir tidak tepat. Hal itu dikarenakan Majelis hakim pada putusan tersebut dilihat tidak melihat keadilan dari kedua belah pihak, sehingga atas putusan itu merugikan salah satu pihak yaitu penggugat. Hal yang mendasar yang seharusnya menjadi pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 ialah tidak memperhatikan Pasal 1243 dan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada intinya menyatakan harus adanya ganti kerugian kepada salah pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian jual beli.

Tentunya seperti yang telah diuraikan keseluruhannya pihak pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya, dan sebaliknya pihak penjual tidak. Maka seharusnya hakim menjatuhkan putusan ganti kerugian pula kepada pihak penggugat ataupun jika tidak menyatakan pihak penggugat juga merupakan kreditor konkuren sesuai Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, agar kerugian yang dialami penggugat juga

nantinya dapat dikembalikan. Maka tegas Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 kurang tepat dan kurang memiliki pertimbangan hukum yang kuat.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum terhadap peralihan harta boedel pailit harus dipastikan terlebih dahulu status tanah/harta tersebut ialah merupakan harta hak milik yang sah dari pihak yang nantinya akan ditetapkan sebagai pihak yang pailit sesuai Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, setelah ada penetapan pihak itu pailit, maka secara bersamaan harta/tanah yang tadinya menjadi hak milik orang tersebut menjadi harta boedel pailit hal itu sesuai dengan Pasal 1 angka (1) dan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Hal keseluruhan itu aturan peralihan harta menjadi harta boedel pailit itu ditetapkan oleh kurator sesuai Pasal 1 angka (5) dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Selanjutnya harta yang telah menjadi harta boedel pailit tidak dapat dialihkan kembali hal itu berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan yang isinya “Debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”, oleh sebab itu debitur pailit tidak memiliki hak lagi atas harta tersebut, termasuk mengalihkannya.

2. Akibat hukum jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit dapat berupa batalnya perjanjian jual beli tanah tersebut, hal itu karena tidak terpenuhinya syarat perjanjian jual beli itu sesuai Pasal 1474, Pasal 1320 dan Pasal 1330 ayat (1) KUH Perdata. Selain daripada itu akibat hukum itu juga dapat berupa ganti kerugian pihak penjual/pailit kepada pihak pembeli, hal itu sesuai dengan Pasal 1471 dan Pasal 1243 KUH Perdata. Dan terakhir akibat hukum yang dapat terjadi dari perjanjian jual beli atas harta boedel pailit itu ialah pembeli tersebut dapat dinyatakan sebagai kreditor konkuren dari si pailit yang harus dipenuhi pula haknya atas perjanjian jual beli yang telah terjadi tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.
3. Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 ialah Majelis Hakim pada perkara tersebut telah keliru dalam memutuskan perkara tersebut, karena dalam mengambil keputusan hakim kurang pertimbangan hukum dan terlalu memakai pertimbangan yang berasal dari kurator. Hakim tidak mempertimbangkan Pasal 1243 dan Pasal 1471 KUH Perdata terkait ganti rugi yang harus diterima pihak yang dirugikan dan juga Pasal 36 Undang-Undang Kepailitan yang mengatur pihak dalam transaksi yang belum selesai dijadikan kreditor konkuren. Jika aturan itu menjadi pertimbangan, maka akan tercipta putusan yang adil dan bermanfaat bagi semua pihak.

B. Saran

1. Seharusnya pengaturan hukum terhadap peralihan harta boedel pailit dapat diuraikan secara lebih jelas dalam suatu peraturan hukum, baik dibentuk Peraturan Pemerintah untuk hal itu ataupun menambahkan Pasal dalam Undang-Undang 37 Tahun 2004 terkait peralihan harta boedel pailit, dengan begitu tidak akan ada lagi simpang siur terkait peralihan tersebut.
2. Sebaiknya akibat hukum jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit lebih dipertegas point-point terkait akibat hukum, tentunya dengan dasar peraturan perundang-undangan. Sehingga pihak-pihak yang ingin melakukan perjanjian jual beli dapat lebih teliti untuk mengetahui akibat hukumnya terkait obyek perjanjian jual beli.
3. Sebaiknya ditemui dalam analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 hakim kurang pertimbangan, dengan begitu hakim harus lebih banyak pertimbangan dengan melihat dari berbagai aspek sebelum mengambil keputusan dan memperhatikan segala referensi peraturan perundang-undangan, agar terciptanya putusan yang adil dan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ahmad Rifai. 2011. *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hilman Hadikusuma. 2004. *Bahasa Hukum Indonesia*. Bandung: Alumi.
- Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Ida Nadirah. 2010. *Hukum Dagang*. Medan: Ratu Jaya.
- James Julianto Irawan. 2014. *Surat Berharga: Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad Ali. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*. Jakarta: Pustaka Amani.
- Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Soerjono Soekamto. 2014. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sudarsono. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Tampil Anshari Siregar. 2007. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Zaeni Asyhadie. 2014. *Hukum Bisnis (Prinsip Dan Pelaksanaannya Di Indoneisa)*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Zaidar. 2006. *Sasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

Zainal Asikin dan Wira Pria Suhartana. 2016. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Jakarta: Kencana.

B. Peraturan PerUndang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

C. Sumber Lain

“Ahmad Sirojuddin”. <http://juraganmakalah.blogspot.com/2013/04/kepailitan-dan-penundaan-pembayaran.html>. diakses pada tanggal 06 Agustus 2018, pukul 00:15 Wib.

“Ahmad Rifai”. <http://ahmad-rifai-uin.blogspot.co.id/2013/04/akibat-hukum.html>, tanggal 06 Agustus 2018, pukul 14:43 Wib.

“Admin”. http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/budel_pailit.aspx, diakses pada tanggal 05 Agustus 2018, pukul 23:59 Wib.

“No Name”. <http://abpadvocates.com/urutan-pembagian-boedel-pailit-berdasarkan-tingkatan-kreditor/>. diakses pada tanggal 06 Agustus 2018, pukul 00:05 Wib.