

---

## **Perbuatan Hukum Kurator Dalam Melakukan Penjualan Tanah Dan Rumah Atas Dasar PPJB Dan Menjadi Objek Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung No 436/Pdt.Sus-Pailit/2019)**

### ***Curator's Legal Actions in Conducting Land and House Sales based on PPJB And Becoming The Object Of Pailit (Study Of Supreme Court Ruling No 436/Pdt.Sus-Pailit/2019)***

**Liwarny Sagala\*, Sunarmi, Mahmud Siregar & Tony**

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Diterima: 16 November 2022; Direview: 2 Desember 2023; Disetujui: 4 Desember 2023

\*Corresponding Email: [sagalaliwarny@gmail.com](mailto:sagalaliwarny@gmail.com)

---

#### **Abstrak**

Pada tahun 2009 PT. Sarwo Indah melakukan penjualan salah satu unit perumahan di Merapi Regency dengan Lie Anita (selanjutnya disebut LA). Dalam perjalanan pemberesan harta pailit PT. Sarwo Indah mengalami permasalahan hukum yang kemudian menjadi fokus dalam penelitian ini. Sebagaimana dalam Penetapan Hakim Pengawas perkara Nomor :02/Pailit/2011/PN. Niaga. Smg, tanggal 13 Juni 2014 salah satu isinya adalah penetapan Kurator yang ditunjuk PT. Sarwo Indah (dalam pailit) atas nama Nasrullah Nawawi. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normative. Jenis penelitian ini dipergunakan karena peneliti ingin mengkaji sesuatu yang berhubungan dengan perbuatan hukum kurator dalam melakukan penjualan tanah dan rumah atas dasar ppjb dan menjadi objek pailit. Sepanjang sertifikat rumah yang menjadi objek perjanjian PPJB masih atas nama debitor pailit, maka rumah tersebut menjadi boedel pailit. Hal ini didasarkan pada Pasal 21 UU K-PKPU yang menjelaskan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan. Penerapan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung No. 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 telah sesuai mempertimbangkan aspek yuridis yaitu berpatokan kepada undang-undang yang berlaku yaitu menilai keterkaitan fungsi kurator dengan pemberesan harta boedel pailit sehingga tidak ada kewajiban bagi Kurator untuk melanjutkan perjanjian antara Pembeli dan Penjual (dalam pailit).

**Kata Kunci:** Hukum Kurator; PPJB; Pailit

#### **Abstract**

*In 2009 PT. Sarwo Indah sold one of the housing units in Merapi Regency with Lie Anita (hereinafter referred to as LA). In the process of settling the bankruptcy assets of PT. Sarwo Indah experienced legal problems which later became the focus of this research. As in the Determination of the Supervisory Judge in case Number: 02/Pailit/2011/PN. Commerce. Smg, dated 13 June 2014, one of the contents was the determination of the Curator appointed by PT. Sarwo Indah (in bankruptcy) on behalf of Nasrullah Nawawi. The type of research in this research is normative juridical. This type of research was used because the researcher wanted to examine something related to the curator's legal actions in selling land and houses on the basis of PPJB and becoming the object of bankruptcy. As long as the house certificate that is the object of the PPJB agreement is still in the name of the bankruptcy debtor, the house becomes a bankruptcy debtor. This is based on Article 21 of the K-PKPU Law which explains that bankruptcy covers all of the debtor's assets at the time the decision to declare bankruptcy is pronounced. Application of the Law of the Panel of Judges in Supreme Court Decision No. 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 is appropriate considering the juridical aspect, namely referring to the applicable law, namely assessing the relationship between the function of the curator and the settlement of the bankruptcy estate's assets so that there is no obligation for the Curator to continue the agreement between the Buyer and Seller (in bankruptcy).*

**Keywords:** Curator Law; PPJB; Bankrupt.

**How to Cite:** Sagala, L., Sunarmi., Siregar, M., & Tony, (2023), Perbuatan Hukum Kurator Dalam Melakukan Penjualan Tanah Dan Rumah Atas Dasar PPJB Dan Menjadi Objek Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung No 436/Pdt.Sus-Pailit/2019). *Journal of Law & Policy Review*. 1 (2): 136 – 145.

---



## PENDAHULUAN

Pada tahun 2009, PT. Sarwo Indah terlibat dalam transaksi penjualan salah satu unit perumahan yang terletak di Merapi Regency dengan Lie Anita, yang selanjutnya akan disingkat sebagai LA. Perusahaan ini menjual propertinya pada waktu itu dengan harga mencapai Rp. 1.032.500.000,- (satu milyar tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), melibatkan bangunan beserta tanahnya. Kesepakatan penjualan ini tertuang dalam sebuah dokumen resmi yang dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJJB).

Dalam perincian transaksi, LA diharuskan untuk membayar sejumlah uang muka sebesar Rp. 630.359.300,- (enam ratus tiga puluh dua juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus rupiah) secara bertahap. Uang muka ini dipergunakan sebagai tanda keseriusan pembeli dan menunjukkan komitmen untuk melanjutkan transaksi. Selanjutnya, pembayaran sisa dilakukan setelah bangunan selesai dibangun, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Perlu dicatat bahwa kesepakatan ini memberikan kejelasan mengenai tahapan pembayaran dan waktu pelunasan yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Hal ini merupakan praktik umum dalam industri properti untuk memastikan keamanan dan kepastian dalam transaksi jual beli, serta untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat.

Meskipun telah terjadi kesepakatan penjualan pada tahun 2009 antara PT. Sarwo Indah dan Lie Anita (LA) terkait unit perumahan di Merapi Regency, pembangunan atas unit tersebut tidak kunjung dilaksanakan oleh PT. Sarwo Indah. Keadaan ini berlanjut hingga tahun 2011, di mana perusahaan tersebut menghadapi nasib buruk setelah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri Semarang melalui Putusan Niaga Nomor: 02/Pailit/2011/Pn. Niaga.

Pailitnya PT. Sarwo Indah didasarkan pada permohonan yang diajukan oleh direktur perusahaan. Permohonan tersebut menyatakan bahwa perusahaan tidak mampu melanjutkan aktivitasnya karena terjerat dalam banyak piutang dan tidak mampu untuk membayar kewajiban tersebut, termasuk kredit yang telah macet. Keputusan pailit tersebut memberikan gambaran mengenai kondisi keuangan yang memburuk, yang pada akhirnya mengakibatkan ketidakmampuan perusahaan untuk melanjutkan operasionalnya.

Dalam konteks transaksi dengan LA, pailitnya PT. Sarwo Indah menimbulkan potensi risiko dan kerugian finansial bagi LA. Mungkin dibutuhkan langkah-langkah hukum tambahan atau negosiasi antara LA dan pihak-pihak terkait untuk menangani dampak pailit ini terhadap perjanjian jual beli yang telah dilakukan. Pailitnya perusahaan pembangun dapat memberikan pelajaran berharga mengenai pentingnya melakukan penelitian menyeluruh dan mempertimbangkan risiko ketika terlibat dalam transaksi properti.

Dalam perjalanan pemberesan harta pailit PT. Sarwo Indah mengalami permasalahan hukum yang kemudian menjadi fokus dalam penelitian ini. Sebagaimana dalam Penetapan Hakim Pengawas perkara Nomor :02/Pailit/2011/PN. Niaga. Smg, tanggal 13 Juni 2014 salah satu isinya adalah penetapan Kurator yang ditunjuk PT. Sarwo Indah (dalam pailit) atas nama Nasrullah Nawawi (Selanjutnya disebut NN) harus menyelesaikan pemecahan Sertipikat Hak Milik ke atas nama masing-masing konsumen/kreditur Perumahan Merapi Regency melalui proses permohonan hak yang dilakukan dihadapan Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau Notaris yang ditunjuk oleh masing-masing konsumen/kreditur Perumahan Merapi Regency. Mengacu pada perintah hakim tersebut kurator memiliki tugas untuk membereskan setiap harta PT.Sarwo Indah kedalam boedel pailit salah satunya unit perumahan yang dibeli LA. Namun unit perumahan yang dibeli LA, oleh kurator NN telah dijual kepada Tri Utami Ririn Widayanti (selanjutnya disebut TURW) yang tidak ada hubungan hukum apapun dengan obyek boedel Pailit tersebut atas kejadian tersebut, LA kemudian melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara nomor 12/Pdt.Sus-GugatanLain-lain/2018/PN.Smg. Atas gugatan yang diajukan, Majelis hakim mengabulkan gugatan LA dan salah satu amarnya terhadap kurator, menyatakan NN merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Para pihak yang keberatan (NN dan TURW) mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 November 2018 dengan register perkara nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019. Majelis hakim kasasi yang memeriksa permohonan menyatakan tidak ada kewajiban bagi Kurator (NN) untuk melanjutkan perjanjian antara LA dengan PT. Sarwo Indah (dalam pailit) dan oleh alasan tersebut majelis hakim membatalkan Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-GugatanLain-lain/2018/PN Smg.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normative (Soekanto, 2007). Penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji perbuatan hukum kurator terkait penjualan tanah dan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta dampaknya pada status pailit perusahaan. Pendekatan ini memfokuskan analisis pada norma-norma hukum yang mengatur perbuatan hukum kurator, terutama terkait pelaksanaan PPJB dalam transaksi properti. Penelitian juga mencakup aspek hukum kepailitan, mengeksplorasi hak dan kewajiban kurator, hak-hak kreditor, dan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat sebelum pailit. Dengan demikian, penelitian ini memberikan pemahaman tentang praktik hukum dalam penjualan aset properti dalam konteks PPJB serta bagaimana aspek-aspek ini terhubung dengan situasi pailit suatu perusahaan. Penelitian ini dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder seperti peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, buku-buku hukum berkaitan dengan hukum perjanjian kerjasama, kepailitan (Ibrahim, 2008).

Penelitian ini memiliki sifat deskriptif analitis, yang menggambarkan fenomena dengan rinci dan mencakup analisis mendalam. Metode penelitian kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data dari berbagai sumber literatur seperti perundang-undangan, putusan pengadilan, jurnal, dan buku hukum. Fokus penelitian adalah perbuatan hukum kurator terkait penjualan tanah dan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta dampaknya pada kasus pailit perusahaan. Dengan memanfaatkan literatur hukum yang relevan, penelitian ini bertujuan memberikan gambaran yang komprehensif dan menganalisis aspek-aspek hukum yang terkait dengan transaksi properti dalam konteks PPJB dan situasi pailit perusahaan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi Pustaka (Bungin & Moleong, 2007).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah Dan Bangunan Kaitannya Dengan Terjadinya Kepailitan**

Pada dasarnya PPJB dengan objek hak atas tanah merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu dalam proses peralihan hak atas tanah sampai Akta Jual Beli (AJB) dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB juga dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactumde contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Berbeda dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, Kesepakatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris belumlah mengalihkan hak kepemilikan hak atas tanah sebagaimana jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dikarenakan kesepakatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris atau yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukanlah perjanjian jual beli dalam artian yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja antara calon penjual dan calon pembeli (*konsensuil obligatoir*).

Dengan sifat *obligatoir* dalam PPJB yang belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, tentu akan dibutuhkan suatu perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas harga tanahnya, oleh sebab itu, umumnya Notaris akan melakukan tindakan awal pengamanan/perlindungan kepada pembeli yaitu dengan membuatkan kuasa menjual yang tidak dapat dicabu lagi (*onherroepelijk*). Kuasa yang demikian dalam praktek pengalihan hak atas tanah sering disebut atau dikenal dengan istilah "kuasa mutlak" (Dewi et al., 2023).

Jika PPJB Belum Lunas, maka didalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PPJBLunas maka didalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PPJB Lunas maka didalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual dari Penjual kepada Pembeli. Maka Notaris atau PPAT langsung membuat Akta Jual Beli untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya (Hamonangan et al., 2021).

Jadi, pada saat dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis. Karena perjanjian ini hanyalah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana perjanjian pengikatan jual beli merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang (Harahap, 1982). Sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli. Dalam jual beli hak atas tanah, perjanjian jual beli terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ramadhani, 2022).

Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (partij otonomie, contractvrijheid), maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (benoemde overeenkomsten) yaitu sebagaimana tercantum di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Badrulzaman, 1983).

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang fungsinya untuk mempersiapkan perjanjian utama atau pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah AJB (Budiono, 2018). Sehingga banyak anggapan yang menyatakan bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah baru dianggap selesai ketika AJB telah dibuat. Dalam hal melakukan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan agar diperoleh kepastian hukum yang lebih kuat, pendaftaran tersebut juga hanya dapat dilakukan dengan AJB, bukan PPJB. Oleh karena itu, apabila PPJB dikaitkan dengan kepailitan salah satu pihak yaitu penjual atau pembeli, mengacu pada UU No. 37 tahun 2004, Pasal 36 ayat (1) bahwa saat putusan pailit diucapkan terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dilaksanakan, pihak yang melakukan perjanjian dengan debitur pailit dapat meminta kepada kurator untuk diberikan kepastian mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dengan jangka waktu yang disepakati oleh mereka, kurator dan pihak tersebut (No, 37 C.E.).

Dalam konteks perjanjian di mana objek yang dijanjikan untuk diserahkan adalah suatu benda yang diperdagangkan dengan jangka waktu tertentu, seperti tanah, apabila pihak yang seharusnya menyerahkan benda tersebut dinyatakan pailit sebelum penyerahan dilakukan, maka perjanjian tersebut menjadi tidak berlaku atau hapus. Situasi ini menggambarkan ketidakmampuan pihak yang pailit untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian (Anggraini et al., 2023).

Dalam hal terjadinya penghapusan perjanjian, pihak yang mungkin dirugikan dapat mencari ganti rugi dengan mengajukan diri sebagai kreditur konkuren. Kreditur konkuren memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran dari aset yang tersedia setelah pembayaran kepada kreditur yang lebih tinggi diutamakan. Dengan demikian, pihak yang mengalami kerugian akibat penghapusan perjanjian dapat berusaha mendapatkan kompensasi sejauh mungkin dari aset yang masih dapat dipulihkan dalam proses pailit (Siregar et al., 2022). Peralihan hak atas tanah yang diikat PPJB pada saat pernyataan pailit ditetapkan menjadi hapus, sehingga objek PPJB tersebut akan dimasukkan ke dalam harta pailit. Bagi pihak yang dirugikan dalam PPJB, dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapat ganti rugi dari kurator.

Pengaturan BW hanya mengatur tingkat prioritas dan urutan pelunasan masing-masing piutang para kreditor, sehingga belum mampu menjamin kepastian hukum yang berkeadilan bagi seluruh kreditor. Oleh karena itu, diperlukan undang-undang khusus yang mengatur mengenai bagaimana cara membagi hasil penjualan harta kekayaan debitur untuk melunasi piutang masing-masing kreditor berdasarkan urutan tingkat prioritasnya itu. Serta, harus pula ditentukan secara khusus mengenai siapa yang berhak melakukan pembagian itu (yaitu Kurator) dan bagaimana

caramelakukan pembagiannya (Sutan Remy Sjahdeini, 2016). Berdasarkan alasan tersebutlah UU Kepailitan dan PKPU hadir untuk melengkapi kebutuhan usaha terhadap penyelesaian utang melalui kepailitan.

Berkaitan dengan jual beli tanah yang diikat oleh PPJB, mengacu pada UU No. 37 tahun 2004, dalam Pasal 34 mengatur “kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotik, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.

Dengan demikian, setelah adanya putusan pernyataan pailit maka perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah seperti PPJB sudah tidak dapat dilanjutkan. PPJB dapat dikategorikan sebagai perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik merupakan jenis perjanjian dari kelompok perjanjian obligatoir. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan kewajiban bagi para pihaknya untuk melaksanakan suatu hal terhadap satu sama lain. Kewajiban secara timbal balik pada PPJB itu berupa pembayaran harga oleh pembeli dan penyerahan suatu hak oleh penjual (Wahyuni, 2021).

### **Keabsahan Tindakan Kurator Yang Menjual Objek Boedel Pailit Berupa Tanah Dan Bangunan Yang Telah Terikat Sebelumnya Dalam Sebuah PPJB**

Selain memperhatikan unsur-unsur diatas, kurator dalam melakukan pemberesan harta pailit juga harus memperhatikan asas-asas yang terdapat dalam UUK-PKPU asas asas seperti asas keseimbangan yaitu ketentuan yang mengatur para pihak yang terkait dengan kepailitan sehingga dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan hak dan wewenang dari para pihak yang tidak jujur dan tidak beriktikad baik. Asas keadilan yaitu bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan, asas tersebut dapat mencegah kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan penagihan pembayaran atas debitor dengan tidak memperhatikan kreditor yang lainnya. Asas kelangsungan usaha ini terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan debitor yang masih prospek untuk dijalankan usahanya sehingga dapat menguntungkan para pihak baik debitor maupun kreditor (Sinaga, 2012).

Kurator apabila akan melanjutkan usaha debitor sesuai dengan asas kelangsungan usaha yang terdapat dalam UUK-PKPU kurator harus memenuhi dua syarat, yakni syarat prosedural dan syarat substansial. Syarat prosedural merupakan syarat syarat yang di atur dalam UUK-PKPU mengenai tata cara seorang kutaror dalam hal akan melanjutkan usaha debitor, sedangkan syarat substansial adalah syarat dimana tugas seorang kurator adalah untuk meningkatkan mutu boedel pailit atau untuk kepentingan kreditor, oleh karena itu syarat mutlak dilakukannya tindakan melanjutkan usaha debitor pailit adalah bilamana kurator yakin dan dapat menunjukkan bahwa tindakan melanjutkan usaha tersebut adalah untuk meningkatkan mutu dan nilai harta pailit yang pada nantinya akan menguntungkan para kreditor yang disertai dasar bahwa perusahaan masih going concern (Al Mufti, 2016).

Pemberlakuan putusan pailit pada dasarnya sebagai alat untuk mempercepat likuidasi terhadap seluruh harta debitor yang digunakan sebagai pembayaran utang-utangnya kepada kreditor. Pasal 24 UU K-PKPU menyatakan bahwa debitor ketika dinyatakan pailit maka kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam boedel pailit. Selanjutnya, pengurusan dan pemberesan harta pailit akan dilakukan oleh kurator yang diawasi oleh hakim pengawas yang ditunjuk oleh pengadilan (Kharisma, 2023). Pemberesan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor secara adil dan merata kepada kreditornya.

Ketika perusahaan pengembang dinyatakan pailit, maka seluruh kekayaan dan aset atas nama debitor pailit akan menjadi boedel pailit. Hal tersebut juga berlaku pada seluruh perumahan yang menjadi objek perjanjian dalam usaha yang dilakukan oleh perusahaan pengembang. Perumahan yang menjadi objek perjanjian dalam PPJB masih menjadi milik perusahaan pengembang. Walaupun pembeli rumah telah membayar setengah harga rumah sesuai yang telah

diperjanjikan, namun ketika belum terjadi proses AJB di hadapan PPAT dan penyerahan objek perjanjian yaitu rumah, maka menurut hukum belum terjadi peralihan hak milik dari perusahaan pengembang ke pembeli rumah. Perjanjian pendahuluan mengenai jual-beli tidak langsung mengalihkan kepemilikan atas suatu barang (Soeikromo, 2013).

Mengacu pada ketentuan tersebut, maka PPJB merupakan kesepakatan awal antara pelaku pembangunan dan pembeli rumah yang menjanjikan akan dilakukan proses jual-beli atas suatu objek perjanjian. PPJB bertujuan untuk mengikat penjual dan pembeli agar pada saat yang diperjanjikan, penjual akan menjual hak miliknya kepada pembeli dan mengikat pembeli untuk membeli hak milik penjual sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak (Chandra & Gunandi, 2021).

Disepakatinya PPJB antara para pihak, tidak berarti terjadi peralihan hak milik walaupun pembeli telah membayar lunas harga rumah yang diperjanjikan. Maka atas dasar tersebut, rumah yang menjadi objek perjanjian akan menjadi boedel pailit yang nantinya akan dilakukan pemberesan dan pengurusan oleh kurator untuk digunakan dalam membayar utang-utang debitor pailit kepada para kreditornya. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa salah satu cara pemindahan hak atas tanah adalah adanya AJB. Secara umum, tahapan proses jual-beli di hadapan PPAT yaitu, pembayaran pajak oleh penjual dan pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, pemeriksaan atau cek fisik terhadap objek jual beli, penghapusan hak tanggungan, dan penandatanganan AJB. Kemudian barulah dilakukan balik nama sertifikat yang diajukan oleh PPAT ke kantor pertanahan setempat. Dasar dalam melakukan proses balik nama sertifikat adalah AJB tersebut (Ulin Nuha, 2021).

Dengan demikian, hal yang dapat dilakukan oleh konsumen pemegang PPJB adalah dengan menuntut ganti rugi kepada developer dengan cara mengajukan tagihan utang kepada kurator sebagai kreditor konkuren. Perlu diperhatikan dalam mengajukan tagihan, konsumen harus memahami jangka waktu pengajuannya sehingga tidak terlambat.

### **Analisis Penerapan Hukum Oleh Majelis Hakim Berkenaan Dengan Tindakan Kurator yang Menjual Objek Boedel Pailit Berupa Tanah dan Bangunan yang Telah Terikat Dalam Suatu PPJB Pada Perkara No.436/Pdt.Sus- Pailit/2019**

Menganalisis putusan perkara kepailitan, dalam hal ini yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12 / Pdt. Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN Smg Jo. Nomor: 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg, 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.

Adapun Pengadilan Niaga memiliki kewenangan yang amat besar. Sehingga bila dimanfaatkan sebagai alat penagih utang semata, hanya akan menciptakan kecenderungan untuk abai terhadap kepentingan debitor dan para stakeholders. Dengan adanya pandangan akan aset debitor sebatas benda mati yang siap dibagikan kepada para kreditor demi pelunasan penagihan, namun berbeda halnya dengan persoalan kasus dalam Putusan Nomor 12 / Pdt. Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN Smg yang Pengadilan Niaga dipergunakan untuk memutuskan perkara kepailitan yaitu kepemilikan harta boedel pailit berupa Kavling Merapi – 22, Perumahan Merapi Regency, Kelurahan Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luas 288 M2.

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 (Noviana, 2006).



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 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.

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. Begitu pulalah hal yang harus diterapkan dalam menganalisis kasus kepailitan dalam hal Putusan Mahkamah Agung No. 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019. Harus ditelaah lebih mendalam terkait pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara tersebut, sehingga para pihak tidak ada yang dirugikan secara penilaian hukum.

Pada persoalan kasus yang diteliti diketahui bahwa terdapat 2 (dua) orang pihak yang melakukan perjanjian jual beli, dalam hal ini yang menjadi obyek jual beli adalah harta/benda 1 unit rumah diatas luas 288 M2 yang berada di Perumahan Merapi Regency. Pihak penjual telah mengadakan perjanjian jual beli tersebut pembeli sebagaimana mestinya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya 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 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 tersebut, terlebih dahulu dilihat alat bukti yang menjadi alas hak pihak pembeli untuk menuntut haknya, 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. Yang mana pembeli dalam hal ini hanya berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah, Nomor : 142/Merapi-R/Merapi-22/Si/Xi/2009.

Namun Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah, Nomor : 142/Merapi-R/Merapi-22/Si/Xi/2009 tidak dapat menjadi dasar kepemilikan untuk membuktikan hubungan hukum antara yang diperkarakan dengan pembeli, karena seharusnya kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak milik dalam Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan 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.

Untuk membuktikan kehilangan hak penggugat yang dalam pokok perkaranya berhubungan dengan perkara kepailitan maka penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Niaga sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban 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”.

Namun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan diterimanya tuntutan penggugat sebagai konsumen yang berhak harta boedel pailit yang berdasarkan kesepakatan mengenai perjumpaan hutang antara Pembeli dengan Penjual yang kemudian dituangkan dalam Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah tersebut adalah suatu kekeliruan karena hakim tidak mempertimbangkan bahwa 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.

Dengan demikian Kurator yang menjualbelikan harta boedel pailit bukan kepada pembeli tersebut diatas tidak bisa dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena Kurator mempunyai kewenangan yang diberikan kepadanya yang dalam hal ini kurator hanya melaksanakan penetapan hakim pengawas yaitu terlebih dahulu terhadap Kavling Tanah dan Bangunan yang berdekatan, apabila konsumen yang diutamakan tersebut tidak berminat selanjutnya ditawarkan kepada Konsumen atau Kreditur Perumahan Merapi Regency lainnya, ditawarkan kemasayarakat umum di luar Peperumahan Merapi Regency. Dengan demikian tidak ada disebutkan untuk dimaksud kepada pembeli dalam perkara ini.

Uraian tersebut diatas menjadi dasar pemikiran untuk menyetujui pertimbangan hukum Majelis Pada Putusan Mahkamah Agung No. 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 yang telah sesuai mempertimbangkan aspek yuridis yaitu berpatokan kepada undang-undang yang berlaku. hakim sebagai aplikator undang-undang, Hakim juga telah menilai keterkaitan fungsi kurator dengan pemberesan harta boedel pailit dengan adil, ada kemanfaatannya, dan memberikan kepastian hukum. Selain itu hakim menegakkan keadilan yang tertuang dalam pertimbangan yang menyatakan bahwa terjadi antara pembeli dan penjual selaku Developer adalah perjanjian pembelian tanah dan rumah di Perumahan Merapi Regency Kav. Merapi 22, dimana pembeli belum melunasi harga yang disepakati dan belum terjadi penandatanganan Akta Jual Beli, dengan demikian belum terjadi peralihan hak atas objek sengketa. Setelah Penjual dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang, maka seluruh harta kekayaan Penjual menjadi boedel pailit di bawah kekuasaan Kurator, dan Pembeli yang belum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli mempunyai hak tagih atas pembayaran/penyetoran uang yang telah dilakukan dengan cara mendaftarkan hak tagihnya pada kurator. Sehingga tidak ada kewajiban bagi Kurator untuk melanjutkan perjanjian antara Pembeli dan Penjual (dalam pailit).

Dalam penelitian ini, Teori Perbuatan Melawan Hukum digunakan sebagai kerangka untuk menjawab masalah ketiga, yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kurator. Teori ini, sebagaimana dirumuskan oleh Salim, akan diuji melalui analisis hukum yang terdapat dalam putusan hakim di tingkat Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung (kasasi)(Marpaung et al., 2020; Sipayung et al., 2019). Rumusan masalah ketiga ini menyoroti bagaimana teori Salim dapat diterapkan pada konteks perbuatan melawan hukum yang terkait dengan peran kurator. Dalam proses penelitian, analisis hukum dilakukan terhadap uraian hakim di tingkat Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung, yang menjadi dasar penyelesaian kasus yang diteliti. Pentingnya hakim membuktikan dengan jelas dan cermat alasan terjadinya atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum menjadi titik sentral dalam penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya mengeksplorasi teori Salim tetapi juga menguji aplikasinya pada fakta hukum konkret yang terdapat dalam putusan pengadilan. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini





dapat memberikan kontribusi dalam memahami dan mengkaji lebih lanjut aspek perbuatan melawan hukum dalam konteks peran kurator.

## SIMPULAN

Sepanjang sertipikat rumah yang menjadi objek perjanjian PPJB masih atas nama debitor pailit, maka rumah tersebut menjadi boedel pailit. Hal ini didasarkan pada Pasal 21 UU K-PKPU yang menjelaskan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan. Sehingga walaupun pembeli rumah yang memegang PPJB telah membayar lunas kepada perusahaan pengembang, maka perumahan tersebut masih menjadi boedel pailit dikarenakan belum terjadi peralihan hak milik dalam proses AJB di hadapan PPAT dan notaris. Peralihan hak milik baru beralih ketika telah terjadi penyerahan objek perjanjian dan telah dilakukan AJB sebagai bukti akta otentik yang dilakukan di hadapan PPAT dan notaris.

Kurator tidak diperbolehkan menjual harta pailit di bawah harga pasar yang dapat merugikan harta pailit debitor, akan tetapi aturan dalam UUK PKPU masih belum jelas mengatur mengenai batasan batasan yang dapat merugikan harta pailit, ini sungguh menjadi momok yang luar biasa bagi para kurator dalam membereskan harta pailit, mengingat telah banyak kurator yang telah dilaporkan secara pidana oleh debitor pailit terkait dengan masalah pemberesan pailit. Dalam melakukan pemberesan harta pailit seorang kurator harus jeli dan detail dalam membaca peluang, dikarenakan seorang kurator disini bukan hanya seorang tukang yang menjual aset harta debitor yang pailit, akan tetapi mengelola harta tersebut sebaik mungkin sehingga semua utang yang dimiliki oleh debitor dapat terlunasi semuanya.

Penerapan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung No. 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 telah sesuai mempertimbangkan aspek yuridis yaitu berpatokan kepada undang-undang yang berlaku yaitu menilai keterkaitan fungsi kurator dengan pemberesan harta boedel pailit sehingga tidak ada kewajiban bagi Kurator untuk melanjutkan perjanjian antara Pembeli dan Penjual (dalam pailit). Konsekuensi lainnya tentang permasalahan yang dipersoalkan pembeli yang tidak meningkatkan perjanjian jual beli sebelum terjadinya pailit pada pembelian tanah dan rumah pada Perumahan Merapi Regency Kav. Merapi 22 seluas 288 M2 berakibat tidak memenuhi syarat objektif dari sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena menurut Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, debitor (penjual) yang dinyatakan pailit telah kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya, sehingga kewenangan setelah itu berada pada penguasaan Kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan Niaga.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al Mufti, M. Z. (2016). Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Harta Pailit di Bawah Harga Pasar. *Lex Renaissance*, 1(1), 6.
- Anggraini, A. Y., Azheri, B., & Mannas, Y. A. (2023). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 2859–2873. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i4.1746>
- Badruzaman, M. D. (1983). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: buku III, tentang hukum perikatan dengan penjelasan*. Alumnus.
- Budiono, H. (2018). Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik. *Bandung: Citra Aditya Bakti*.
- Bungin, B., & Moleong, L. J. A. (2007). Jenis dan Pendekatan Penelitian. *Proses Kerja Kbl Dalam Menjalankan Program Corporate Social Responsibility Di PT. Pelindo 1 (Persero) Cabang Pekanbaru Untuk*, 33.
- Chandra, S. A., & Gunandi, A. (2021). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH YANG PERUSAHAAN PENGEMBANGNYA DINYATAKAN PAILIT (Studi Kasus: PUTUSAN PENGADILAN NIAGA JAKARTA PUSAT NOMOR: 21/PdtSus-Pailit/2020/PN. Niaga. Jkt. Pst.). *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 3103–3124.
- Dewi, P. C., Adjie, H., & Lany, A. (2023). Implementasi Kuasa Mutlak yang Ditindak Lanjuri Dengan Akta PPJB Hak Atas Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Blantika: Multidisciplinary Journal*, 2(2), 156–165.

- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239–255.
- Harahap, M. Y. (1982). Segi-segi hukum perjanjian. (No Title).
- Ibrahim, J. (2008). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang. Bayumedia Publishing, cet. Keempat.
- Kharisma, A. P. (2023). KEDUDUKAN HUKUM KREDITOR SEPARATIS ATAS JAMINAN KEBENDAAN MILIK GUARANTOR YANG TELAH PAILIT DALAM KEPAILITAN DEBITOR PAILIT. *Perspektif*, 28(2), 73–82.
- Marpaung, R., Marbun, J., & Zul, M. (2020). Hukum Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Dinas Ketenagakerjaan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 2(13), 50–61.
- No, U.-U. (37 C.E.). Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443*.
- Noviana, N. (2006). Perubahan Pokok Dalam Peraturan Kepailitan Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 36.
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45–50.
- Sinaga, S. M. (2012). *Hukum Kepailitan Indonesia*. PT. Tatanusa.
- Sipayung, J., Harianto, D., & Zulyadi, R. (2019). Analisis Terhadap Putusan Hakim Praperadilan di Pengadilan Negeri Medan Analysis of Decisions of Pretrial Judges in Medan District Court. *Arbiter Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(07), 177–188.
- Siregar, B. P., Ginting, B., Sikumbang, J., & Ramadhan, M. C. (2022). Aspek Hukum Lembaga Paksa Badan Terkait Penahanan terhadap Debitur Pailit. *Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 4(1), 45–57.
- Soeikromo, D. (2013). Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata. *Jurnal Hukum Unsrat*, 1(3), 89–97.
- Soekanto, S. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*.
- Sutan Remy Sjahdeini, S. H. (2016). *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran)*. Kencana.
- Ulin Nuha, H. L. L. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018). *Indonesian Notary*, 3(4), 37.
- Wahyuni, Y. S. (2021). Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/Pdt/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT. G/2017/PN BTM). *Indonesian Notary*, 3(4), 7.

