

**WANPRESTASI DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG MASUK DALAM *BOEDEL* PAILIT
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 687 PK/Pdt/2016)**

Muhammad Alif Prayuta Akbar

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum dan akibat hukum pada perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan yang masuk dalam *boedel* pailit. PPJB adalah perjanjian yang lahir pada saat jual beli belum bisa dilaksanakan, sedangkan para pihak sudah bersedia untuk mengikat diri dan akan melakukan perjanjian jual beli di kemudian hari. Setiap perjanjian akan memiliki risiko jika para pihaknya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, risiko tersebut dapat datang baik dari pihak pembeli maupun penjual. Permasalahan yang sering terjadi dalam sebuah perjanjian adalah wanprestasi atau ingkar janji. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016. Dimana dalam kasus ini pembeli tidak melakukan prestasinya sesuai yang sudah diperjanjikan dalam Akta PPJB. Namun pembeli memiliki alasan tersendiri, yaitu pembeli mengetahui bahwa objek jual beli yang diperjualbelikan masuk ke dalam *boedel* pailit. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipologi eksplanatoris dan jenis data sekunder. Hasil analisa adalah terdapat dua perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak, yaitu yang bersifat preventif dan represif. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan akibat permasalahan ini adalah perjanjian yang berlangsung batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), *Boedel* Pailit.

1. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan sesuatu hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih yang bersumber pada persetujuan dan memunculkan sesuatu akibat hukum.¹ Perjanjian yang telah dibuat itu sebagai penjaga yang dengan cara khusus mengontrol ikatan hukum antara para pembuatnya yang bersifat pribadi serta perdata.² Oleh karena itu, kontrak harus mampu memenuhi syarat yang telah tertulis dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) supaya kontrak itu bisa di bilang legal, yakni:

1. Para pihak menyetujui untuk saling mengikat;
2. Memiliki kemampuan untuk membuat suatu kontrak;
3. Menyangkut hal yang spesifik, serta;
4. Terkait hal atau sesuatu yang halal.³

Terdapatnya kata setuju antara pihak dalam kontrak memiliki arti jika para pihak yang membuat kontrak sudah setuju ataupun terdapat penyesuaian keinginan ataupun bersama menyetujui kemauan masing-masing pihak, yang disetujui oleh para pihak tanpa desakan, kelalaian serta kebohongan.⁴ Ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam pasal itu bertujuan untuk memberi kepastian hukum bagi masing-masing pihak yang sudah sepakat untuk membuat atau melakukan perjanjian. Para pihak penting memiliki kepastian hukum mengingat sering terjadi wanprestasi di tengah jalan dalam sebuah perjanjian yang seharusnya ditepati. Sehingga para pihak merasa terlindungi dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan di kemudian hari. Setelah dibuatnya suatu perjanjian, para pihak menjadi terikat satu sama lain. Seperti yang disebutkan R. Setiawan dalam bukunya yaitu perjanjian merupakan perbuatan hukum berisi seseorang atau kelompok tertentu yang saling mengikatkan dirinya pada seseorang atau kelompok lainnya atau lebih.⁵ Adanya keterikatan tersebut membuat para pihak wajib saling menjaga kepercayaan.

Pentingnya menjaga kepercayaan selama masa perjanjian merupakan hal yang tidak bisa dilanggar. Mengingat perjanjian adalah ikatan penting yang diatur oleh hukum. M. Yahya Harahap menulis dalam bukunya bahwa perjanjian terjadi jika ada dua pihak atau lebih yang menyangkut dalam suatu hubungan hukum, di dalam nya terdapat kewajiban dan hak bagi para pihak.⁶ Dari definisi tersebut bisa ditarik kesimpulan bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak telah terlibat dalam perbuatan hukum yang akan menghasilkan hubungan hukum.

Hubungan hukum terjadi antara dua orang yang setuju untuk menanggung akibat hukum. Hubungan hukum yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih mendasar pada

¹Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, (Prenadamedia Group, Jakarta, 2012), hlm. 18.

²Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, (Prenadamedia Group, Jakarta, 2014), hlm. 51.

³Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), Ps. 1320.

⁴Fauzan Aziman Alhamidy, Isis Ikhwansyah, Zainal Muttaqin, "Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment", *Recital Review*, Vol. 2 No. 1, 2020, hlm. 93.

⁵R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Bina Cipta, 1979), hlm. 49.

⁶M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian* (Bandung: Alumni 1986), hlm. 6.

akibat hukum atau aturan atau hak dan kewajiban yang disebabkan oleh perjanjian yang disepakati. Jika perjanjian dilanggar, yang mengakibatkan konsekuensi dan pelanggaran dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi, mereka terikat untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian adalah perilaku atau hubungan hukum semacam itu. Perjanjian itu sendiri adalah tentang hubungan hukum aset antara kedua belah pihak, selama periode ini salah satu pihak berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan berhak dituntut untuk memenuhi janji oleh pihak lainnya.

Kegiatan hukum jual-beli dikatakan selesai ketika penjual menerima bayaran bersamaan dengan menyerahkan barang atau jasa kepada pembeli. Jual-beli seperti itu dalam hukum adat disebut “terang dan tunai”, sementara itu dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli dimaksud sebagai sesuatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya guna memberikan suatu kebendaan, serta pihak yang lain guna melunasi harga yang sudah dijanjikan.⁷

Jual beli menurut hukum perdata, merupakan suatu perjanjian konsensual, maksudnya dia telah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau memiliki kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli tentang unsur-unsur yang pokok (essential) ialah barang dan harga. Sifat konsensual jual beli ada dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tertulis bahwa terjadinya jual beli dikatakan saat pembeli dan penjual mencapai kesepakatan barang dan harga, sekalipun barang belum diterima atau harga belum dibayarkan.⁸

Tidak hanya bersifat konsensual, jual beli juga bersifat obligator. Artinya jual beli tidak otomatis memindahkan hak milik. Melainkan baru menetapkan hak dan kewajiban pada para pihak, yaitu pembeli berhak menuntut hak milik atas barang yang dijual dari penjual. Sifat obligator ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tertulis bahwa hak milik barang belum berpindah tangan sebelum terjadinya penyerahan dari penjual kepada pembeli. Sesuai dengan kedua sifat yang dimiliki oleh jual beli yang menganut hukum perdata, bisa ditarik kesimpulan kesepakatan kedua belah pihak adalah saat sah terjadinya jual beli dan penyerahan barang dari penjual ke pembeli adalah tolok ukur perpindahan kepemilikan.⁹

Dalam kasus perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan, biasanya para pihak saling mengikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sebelum pada akhirnya masuk ke dalam jual beli yang menyerahkan hak penjual ke pembeli. Penjualan dengan sistem *Pro Project Selling* di Indonesia dilakukan dengan pembuatan PPJB. PPJB dibuat di hadapan notaris oleh para pihak yang terlibat. Adapun dalam PPJB berisikan syarat-syarat perjanjian yang mengatur antara hak dan kewajiban serta tanggung jawab masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian. Hak pembeli sudah ada, jadi lebih aman dan

⁷Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), Ps. 1457.

⁸*Ibid.*, Ps 1458.

⁹Alfan Ali Pagar Alam *et al* ‘Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah’, *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*, VI (2020). hlm.114.

terlindungi setelah pembuatan PPJB. Untuk selanjutnya cukup menunggu proses pemecahan selesai kemudian dilakukan proses balik nama atas nama pembeli.¹⁰

Setelah dibuat PPJB, maka dibuatlah Akta Jual Beli (AJB). AJB adalah suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT yang dapat dijadikan bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB juga dipakai untuk pengajuan balik nama atau peralihan hak ke kantor pertahan setempat. Perpindahan hak milik tanah dan bangunan dari penjual ke pembeli ditandai dengan selesainya proses balik nama atau pendaftaran peralihan hak.

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta.¹¹ Notaris dalam posisinya sebagai pejabat umum dan sekaligus sebagai profesi bertugas membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik yang dapat membuat bukti hukum yang kuat dan sempurna.¹²

Pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara sadar dari pemegang semula kepada pihak lain disebut dengan peralihan hak atas tanah.¹³ Salah satu peralihan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli. Jual beli biasa dilakukan dilengkapi oleh suatu perjanjian atau lebih sering disebut perjanjian jual beli.

Bukti suatu hak atas tanah telah dialihkan adalah dibuatnya suatu akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT. Akta itu disebut akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Tugas dan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat pertanahan diantaranya adalah; segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang.¹⁴ Sedangkan institusi khusus yang bertugas untuk melakukan pendaftaran tanah dan mengeluarkan surat tanda bukti hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan hal ini di luar tanggung jawab dan tugas PPAT.¹⁵

Adapun apabila PPJB atau jual beli secara umum dimintakan pembatalan, tentunya akan berakibat hukum terhadap akta PPJB tersebut. Hal lain yang penting diketahui adalah bagaimana perlindungan hukum jika pihak pembeli yang membatalkan PPJB begitupun sebaliknya. Salah satu contoh akibat yang bisa terjadi adalah sanksi administrasi. Sanksi administrasi adalah upaya pemerintah untuk menghentikan suatu

¹⁰Pingkan Martina Manueke, 'Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', *Lex Privatum*, VI (2018). hlm.158.

¹¹Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 jo. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 549, Ps. 15.

¹²Aman, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris dalam Melaksanakan Jabatannya", *Recital Review*, Vol. 1 No. 2, Juli 2019, hlm. 67.

¹³Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002), hlm. 66.

¹⁴J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001), hlm. 69.

¹⁵J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian...*, hlm. 69.

kejadian yang dilarang oleh kaidah hukum administrasi atau melakukan apa yang seharusnya tidak dilakukan masyarakat karena bertentangan dengan undang-undang atau aturan hukum lainnya.¹⁶

Pembatalan perikatan khususnya dalam penelitian ini adalah PPJB, pembatalan tersebut tidak hanya disebabkan peraturan perundang-undangan terkait, tetapi para pihak sudah menyatakan kata sepakat dalam suatu perjanjian atau kontrak. Meski demikian tidak menutup kemungkinan akan terjadi ingkar janji atau wanprestasi di kemudian hari baik dari salah satu pihak atau semua pihak. Wanprestasi dapat terjadi karena munculnya hubungan kontraktual antar para pihak.

Ahmad Miru dalam bukunya mengartikan wanprestasi sebagai perilaku tidak memenuhi, ingkar janji atau lalai dalam melaksanakan kewajiban yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.¹⁷ Ahmad Miru juga membagi wanprestasi dalam beberapa kriteria perbuatan, di antaranya:¹⁸

1. Prestasi tidak terpenuhi sama sekali.
2. Melakukan prestasi dengan tidak sempurna.
3. Memenuhi prestasi dengan terlambat.
4. Melanggar hal yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.

Adapun akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi, dapat menimbulkan hak bagi kreditur, yaitu:¹⁹

1. Menuntut perikatan untuk dipenuhi,
2. Menuntut perikatan dibatalkan atau diputuskan apabila perikatan bersifat timbal-balik,
3. Menuntut ganti rugi,
4. Menuntut perikatan untuk dipenuhi disertai dengan ganti rugi,
5. Menuntut perikatan dibatalkan atau diputus dengan ganti rugi

Secara normatif, perbuatan melawan hukum di Indonesia merujuk pada Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam perumusannya, Pasal 1365 KUH Perdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi hukum lengkap. Maka dari itu, rumusan norma dalam pasal ini disebut unik karena tidak seperti ketentuan pasal pada umumnya.²⁰ Pada tahun 1919, istilah "onrechtmatige daad" diartikan dengan luas, hingga meliputi juga suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau yang dianggap pantas dalam pergaulan masyarakat. Hal ini dipelopori oleh Pengadilan Tertinggi di negeri Belanda (putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, termuat dalam majalah "Nederlandsche Jurisprudentie" 1919-101).²¹

¹⁶Bahder Johan Nasution, "Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris", *Recital Review* Vol. 2 No. 1 Tahun 2020, hlm.4.

¹⁷Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 74.

¹⁸Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak...*, hlm.74.

¹⁹Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2009), hlm.81.

²⁰Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 3.

²¹Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Sumur, 1993), hlm. 13.

Teori hukum menyebutkan hal kebatalan dibagi menjadi dua, yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Disebut batal demi hukum saat kebatalannya terjadi disebabkan undang-undang, pada umumnya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan kebatalan ini adalah perjanjian-perjanjian obligator. Sebagai contoh perjanjian dengan kausa yang tidak halal dan hibah diantara suami istri. Saat suatu perkara dikatakan batal demi hukum, maka perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah terjadi sama sekali.

Sedangkan dapat dibatalkan diartikan bahwa keputusan suatu perjanjian dibatalkan atau tidak, sepenuhnya diserahkan pada para pihak yang membuat perjanjian. Akibat hukum baru muncul jika dapat dibatalkan memperoleh putusan dari hakim yang membatalkan perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum tersebut tetap berlaku selama belum turun putusan.²²

Pembatalan sebuah perjanjian yang dilakukan di hadapan pengadilan bisa terlaksana apabila ketika perjanjian itu terjadi, terdapat salah satu pihak yang ternyata belum cakap dalam melakukan perbuatan hukum, perjanjian disetujui atas dasar di bawah ancaman atau disebabkan adanya kesalahan tidak disengaja atas objek perjanjian. Maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pada Hakim supaya perjanjian dibatalkan. Adapun berkaitan perihal sanksi hukum pembatalan yang dilakukan di hadapan pengadilan akan berlaku sesudah ditetapkannya putusan pengadilan yang *inkracht van gewijzdedan* menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam akta autentik tersebut. Dapat diketahui berdasarkan penjelasan sebelumnya bahwa perjanjian dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat sah yang bersifat kumulatif. Itu artinya seluruh persyaratan tersebut harus lengkap agar perjanjian bisa di sah kan, dengan konsekuensi tidak dipenuhi satu atau lebih syarat di maksud bisa menyebabkan perjanjian tersebut dapat diganggu gugat keberadaannya alias batal atau dapat dibatalkan (*neitig/vernietigbaar*).²³

Berdasarkan penjelasan dan uraian di atas, permasalahan yang akan di bahas adalah mengenai wanprestasi yang terjadi dalam Akta PPJB antara PT PBM dengan HS. PT PBM selaku Penjual dan HS selaku Pembeli telah membuat dan menandatangani Akta PPJB di hadapan Notaris Buntario, dengan Nomor Akta 80. Penjual menjual sebidang tanah beserta bangunannya kepada HS, dengan harga 67 Milyar. Pada pembuatan akta PPJB tersebut, Harun sudah membayar 7 milyar. Lalu sesuai dengan Pasal 2 Akta PPJB tersebut, HS harus melunasi pembayaran pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, yaitu pada tanggal 18 Februari 2013. Tetapi pada tanggal tersebut, HS tidak melakukan pembayaran. Sehingga menurut PT PBM, HS sudah melakukan tindakan ingkar janji atau wanprestasi. Sehingga pihak penjual melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Ketika sedang berjalannya proses persidangan, diketahui bahwa pihak penjual dan pembeli mengadakan pertemuan, karena HS melihat pemberitaan di TV bahwa aset-aset PT PBM telah dipailitkan sehingga dari pertemuan tersebut menghasilkan kesepakatan untuk menanggukhan PPJB tersebut sampai ada informasi yang jelas bahwa objek PPJB tersebut masuk *boedel* pailit atau tidak. Meskipun sudah sepakat untuk menanggukhan

²²Nindyo Pramono, "Problematika Putusan Hakim dalam perkara Pembatalan Perjanjian," *Mimbar Hukum* Volume 22 Nomor 1 (Juni 2010), hlm. 230.

²³Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling," *Yuridika* Volume 32 Nomor 1 (Januari 2017), hlm. 89.

PPJB tersebut, PT Putra Bandara tetap mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan hakim memutuskan PPJB tersebut tetap sah dan berkekuatan hukum.

Pada tingkat banding dan kasasi, hakim memutuskan bahwa akta PPJB tersebut batal demi hukum karena HS telah melakukan perbuatan wanprestasi. Lalu berdasarkan penetapan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, diketahui bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek PPJB termasuk dalam *boedel* pailit PT Putra Bandara.

1.1 Pokok Permasalahan

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan yang masuk dalam *boedel* pailit (Studi Putusan Nomor 687 PK/Pdt/2016)?
2. Bagaimana akibat hukum perbuatan wanprestasi terhadap Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan yang masuk dalam *boedel* pailit (Studi Putusan Nomor 687 PK/Pdt/2016)?

1.2 Sistematika Penulisan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), penelitian didefinisikan sebagai “kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif yang digunakan sebagai memecahkan suatu persoalan. Bisa juga menguji suatu hipotesis guna mengembangkan prinsip- prinsip umum. Maka dari itu, peneliti membuat penelitian secara sistematis dengan urutan sebagai berikut.

Pada poin Pendahuluan, berisikan latar belakang permasalahan, pokok permasalahan dan sistematika penulisan yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini. Pada poin selanjutnya yaitu poin kedua membahas masalah yang ada dalam putusan terkait yang berkaitan dengan teori hukum juga peraturan perundang-undangan. Pada bab ini akan diuraikan analisis bentuk perlindungan hukum untuk penjual dan pembeli dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan yang masuk dalam *boedel* pailit (Studi Putusan Nomor 687 PK/Pdt/2016) dan bagaimana akibat hukum perbuatan wanprestasi terhadap perikatan perjanjian bangunan dan jual beli tanah yang masuk dalam *boedel* pailit yang tercantum di putusan nomor 687 PK/Pdt/2016. Dalam poin pula dijabarkan sedikit mengenai kasus posisi.

Terakhir pada poin ketiga memaparkan dua hal. Pertama, kesimpulan dari seluruh hasil penelitian. Kedua, saran dari peneliti baik secara praktis maupun teoritis. Simpulan merupakan ringkasan jawaban dari rumusan masalah. Sedangkan saran adalah hasil akhir peneliti yang menghasilkan *output* atau keluaran hukum apa berkaitan dengan masalah penelitian.

2. PEMBAHASAN

2.1 Kasus Posisi

Dalam kasus ini PT PBM menjadi penggugat yang diwakilkan oleh kuasa hukumnya Bambang Setiawan dari Bambang Setiawan & Partners, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Maret 2013. Penggugat mengajukan surat gugatan kepada

Kepaniteraan Pengadilan Jakarta Pusat pada tanggal 15 Maret 2013 dengan register perkara nomor 117/PDT.G/2013/PN. JKT.PST.

Penggugat melalui surat gugatannya tersebut menggugat HS sebagai Tergugat I dan BT, Notaris di Jakarta Pusat sebagai Tergugat II. Dalam kasus ini Tergugat I dan II diwakili kuasa hukumnya Susilo Lestari, advokat pada kantor hukum Susilo Lestari & Partners, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 April 2013.

Penggugat adalah pemilik dan yang berhak atas sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2557/Kebon Kelapa, seluas 1600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan yang terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, kecamatan gambir, kelurahan kebon kelapa yang diperoleh penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 28 Desember 2012, dibuat di hadapan R. Suryawan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja kotamadya Jakarta Pusat.

Pada tanggal 28 Januari 2013, antara penggugat dan tergugat I telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 28 Januari 2013 yang dibuat dihadapan tergugat II. Berdasarkan dalam AKTA No.80 tersebut, pada pokoknya menerangkan penggugat bermaksud menjual dan mengalihkan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl Ir.H.Juanda No.15, Jakarta Pusat, kepada tergugat I sebesar Rp.67.500.000.000,-(enam puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut.

1. Sebesar Rp.7.500.000.000,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sudah dibayar oleh tergugat I kepada penggugat sebelum penandatanganan Akta Nomor 80.
2. Sebesar Rp 675.000.000,- (Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) telah dibayar oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebelum penandatanganan Akta No.80,
3. Sebesar Rp.9.325.000.000,- (Sembilan Milyar Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dibayarkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT pada tanggal tiga puluh Januari dua ribu tiga belas (30-1-2013), dengan menggunakan Bilyet Giro.
4. Sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah), dibayarkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT pada tanggal enam Februari dua ribu tiga belas (6-2-2013), dengan menggunakan Bilyet Giro.
5. Sebesar Rp.40.000.000.000,- (Empat puluh Milyar Rupiah), akan dibayarkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT pada tanggal delapan belas Februari dua ribu tiga belas (18-2-2013), bersamaan dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Jual Beli Lunas dihadapan TERGUGAT II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang bersamaan dengan penyerahan Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT I.

Pada awalnya PENGGUGAT dan TERGUGAT I menjalankan hak dan kewajiban dalam perjanjian sebagaimana dimaksud "AKTA No.80" dengan baik dan sesuai dengan kesepakatan akan tetapi, pada tahap pelunasan pembayaran sebesar Rp.40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyar Rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal delapan belas Februari dua

ribu tiga belas (18-2-2013), TERGUGAT I tidak lagi memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT. Tindakan TERGUGAT I menurut hukum merupakan tindakan ingkar janji (wanprestasi) yang mana sesuai bunyi Pasal 2 "AKTA No.80" bilamana pada saatnya TERGUGAT I tidak memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT.

Lalu Para tergugat memberikan jawabannya pada tanggal 4 Juni 2013. Bahwa pada saat sebelum terjadi pembayaran yang ke III (ketiga) oleh Tergugat I tepatnya pada tanggal 4 Februari 2013 tetapi pada saat itu muncul pemberitaan- pemberitaan melalui media TV dan surat kabar tentang berita kalau Asset-Asset PT. PBM masuk dalam kepailitan (kasus pailit).

Tergugat melihat itikad tidak baik Penggugat atas Jual Beli Objek Sengketa, untuk itu dalam pertemuan tersebut disetujui ditunda pelunasan tentang pembayaran Rp. 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyar Rupiah) sementara untuk upaya pengecekan/pelacakan Asset Objek sengketa guna memastikan Objek sengketa HGB No. 2257/Kebon Kelapa masuk dalam *boedle* pailit atau tidak. Berdasarkan uraian-uraian di atas, majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan Akta No. 80 dinyatakan tetap sah dan berkekuatan hukum.

Dalam tingkat banding, PT PBM menggugat kembali HS dan BT. Pada tingkat banding, majelis hakim membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi dan menyatakan Akta No. 80 batal demi hukum.

Pada tingkat kasasi, HS dan BT sebagai Para Pemohon Kasasi dan PT PBM sebagai Termohon Kasasi. Pada tingkat kasasi ini, majelis hakim menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi sehingga Akta No. 80 tetap batal demi hukum.

Pada tingkat Peninjauan Kembali, HS sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dan PT PBM dan BT menjadi Termohon Peninjauan Kembali. Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) menerima perkara ini karena terdapat novum atau alat bukti baru yaitu Putusan Peninjauan Kembali MARI Nomor 61/PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 tanggal 31 Agustus 2015, yang amar putusannya berbunyi.

1. Menyatakan tanah dan bangunan di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 15, Keluaran Kebun Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2257/Kebon Kelapa termasuk dalam *boedle* pailit PT PBM.
2. Memerintahkan kepada Tim Kurator untuk meneruskan penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada HS.

Berdasarkan bukti berupa putusan Peninjauan Kembali Nomor 61/PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 tersebut bahwa tanah dan bangunan yang di jual merupakan *boedle* pailit PT PBM, sehingga yang berhak dan berwenang untuk melanjutkan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah Tim Kurator PT PBM. Bahwa dengan adanya *Novum* tersebut majelis hakim menetapkan bahwa Akta No. 80 dinyatakan tetap sah dan berkekuatan hukum.

2.2 Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Masuk Dalam *Boedel Pailit* Dalam Putusan Nomor 687 PK/Pdt/2016

Perlindungan hukum yang tersurat dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU) bisa dikatakan sangat menguntungkan debitur akan tetapi ada beberapa ketentuan yang belum dilaksanakan secara penuh. Beberapa bentuk ketentuan-ketentuan yang menguntungkan debitur, adalah sebagai berikut.

1. Tidak seluruh harta bisa disita. Perlindungan hukum untuk debitur yang terpaut dengan harta- harta apa saja yang dipunyai debitur tetapi tidak tercantum dalam kepailitan ini diatur dalam Pasal 22 huruf a, b, c Undang- undang No 37 Tahun 2004 harta debitur itu yakni sebagai berikut.
 - a. Barang, terhitung binatang yang diperlukan oleh debitur dalam kaitannya dengan pekerjaan profesinya, peralatannya, alat- alat kedokteran yang dipergunakan guna kesehatan, tempat tidur serta perlengkapannya yang dipergunakan debitur serta keluarganya, serta bahan masakan buat 30 hari untuk debitur serta keluarganya yang ada di tempat itu;
 - b. Seluruh suatu yang di dapat debitur dari profesinya sendiri selaku penggajian dari sesuatu kedudukan ataupun servis, selaku gaji pensiun, uang tunggu ataupun uang subsidi, sepanjang yang ditetapkan oleh hakim pengawas.
 - c. Uang yang diserahkan pada debitur guna penunji sesuatu keharusan berikan nafkah menurut undang- undang.²⁴
2. Keharusan memanggil debitur yang dipailitkan. Pasal 8 poin(a) Undang- undang No 37 Tahun 2004 menerangkan jika bila debitur diajukan pailit oleh pengadilan niaga, sehingga pengadilan harus untuk memanggil debitur, perihal ini dimaksudkan supaya debitur diberikan peluang buat melaksanakan pledoi atau upaya hukum yang lain yang merupakan hak untuk debitur. Pasal yang lain ialah Pasal 121 Undang- undang No 37 Tahun 2004 menerangkan jika debitur pailit harus tampil dalam pemeriksaan guna dapat bagikan penjelasan mengenai sebab kepailitan serta kondisi harta pailit.²⁵
3. Tidak seluruhnya Kreditur bisa memailitkan Debitur. Pasal 2 ayat(3),(4) serta(5) Undang- undang No 37 Tahun 2004 itu melindungi debitur sebab tidak seluruh orang yang memiliki utang dengan kreditur bisa dipailitkan dengan cara langsung, tapi wajib lewat badan yang ditunjuk semacam Menteri Keuangan, Bapepam, dan Bank Indonesia.²⁶
4. Debitur mempunyai hak buat mengajukan penangguhan sidang kepailitan. Pasal 6 ayat (7) Undang- undang No 37 Tahun 2004 menerangkan jika berdasarkan permohonan debitur serta berlandaskan sebab yang pantas, pengadilan bisa menunda pelaksanaan sidang hingga dengan setidaknya 25 hari sesudah tanggal permohonan didaftarkan. Pasal ini membagikan peluang buat debitur buat

²⁴Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, LN Tahun 2007 Nomor 131.TLN. Nomor 4443, Ps. 22.

²⁵*Ibid.*, Ps. 8.

²⁶*Ibid.*, Ps. 2 ayat (3), (4), dan (5)

memberikan keterangan mengenai alasan- alasan diajukannya pailit serta pokok perkara utang- piutang guna menjauhi kemungkinan tindakan kreditur yang mau merugikan debitur dengan memanfaatkan kepailitan serta untuk menghancurkan serta mengacaukan upaya debitur.²⁷

5. Tidak terdapat uang paksa. Pasal 32 Undang- undang No 37 Tahun 2004 mengatakan bahwa sepanjang kepailitan debitur tidak dikenakan uang paksa. Perihal ini guna menjauhi tindakan kesewenang- wenangan yang bisa jadi dilakukan oleh kreditur, para kreditur ataupun oleh kurator.²⁸
6. Harta suami istri yang tidak tercampur. Pasal 64 ayat(3) Undang- undang No 37 Tahun 2004 mengatakan, dalam perihal suami istri yang dinyatakan pailit memiliki barang yang tidak tercantum persatuan harta sehingga harta itu dihitung harta pailit, akan tetapi harta itu cuma buat melunasi utang pribadinya.²⁹
7. Kemungkinan perdamaian. Pasal lain yang diatur dalam Pasal 144 Undang- undang No 37 Tahun 2004 menerangkan bahwa debitur pailit mempunyai hak untuk menawarkan sesuatu perdamaian terhadap seluruh kreditur. Setelah itu Pasal 150 Undang- undang No 37 Tahun 2004 mengatakan, Debitur pailit mempunyai hak memberikan penjelasan perihal rencana perdamaian, perihal ini merupakan sebagai proteksi hak debitur untuk melaksanakan pembelaan ini ataupun memberikan peluang debitur untuk membela dirinya sehubungan dengan pengajuan kepailitan.³⁰
8. Sisa Kepailitan dikembalikan pada debitur. Ketentuan yang diatur dalam pasal 142 ayat (2) Undang- undang No 37 Tahun 2004 yang intinya menerangkan jika harta debitur pailit melampaui dari kewajibannya, hingga sisa itu merupakan menjadi hak dari debitur ataupun sisa itu wajib dikembalikan pada debitur, untuk menciptakan perlindungan ini, peran kurator yang independen sungguh menentukan. Ketentuan ini pada prakteknya amat kerap terjadi sesuatu kelicikan oleh kreditur serta kurator, sementara itu ketentuan ini diatur dalam Undang- undang No 37 Tahun 2004, akan tetapi pada pelaksanaannya tidak mudah untuk dilaksanakan, sebab perihal ini terkait pada integritas, kejujuran, transparansi serta profesionalan kurator dalam melakukan tugasnya.³¹
9. Pengajuan Penundaan Pembayaran Dalam rangka Restrukturisasi utang. Undang- undang kepailitan membagikan peluang debitur guna merestrukturisasi utangnya dengan mengajukan penangguhan pembayaran. penangguhan pembayaran utang ini bisa diajukan oleh debitur selaku sesuatu perlawanan pada pengajuan kepailitan yang diajukan kepadanya, atau bisa diajukan oleh debitur dengan cara sukarela, ketentuan perihal penangguhan kewajiban pembayarann utang ini

²⁷*Ibid.*, Ps. 6 ayat (7).

²⁸*Ibid.*, Ps. 32.

²⁹*Ibid.*, Ps. 64 ayat (3)

³⁰*Ibid.*, Ps. 150.

³¹*Ibid.*, Ps. 142 ayat (2).

ataupun PKPU diatur dalam Pasal 222 sampai dengan pasal 294 Undang- undang No 37 Tahun 2004.³²

10. Upaya hukum dalam kepailitan. Bila ketetapan pailit sudah diucapkan oleh pengadilan niaga serta sudah memiliki kekuatan hukum tetap, debitur masih mempunyai peluang buat mengajukan upaya hukum peninjauan kembali pada putusan pailit, perihal itu diatur dalam Pasal 295 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004.³³
11. Hak rehabilitasi. Debitur pailit mempunyai hak mengajukan rehabilitasi bila kepailitan sudah selesai, perihal ini ditentukan dalam Pasal 215 Undang- undang No 37 Tahun 2004 yang menerangkan jika sesudah berakhirnya kepailitan, maka debitur ataupun ahli warisnya mempunyai hak untuk mengajukan permohonan rehabilitasi pada pengadilan yang sudah menyatakan putusan pailit.³⁴

Terlebih lagi dalam kasus ini, perbuatan hukum yang dilakukan adalah mengikat diri untuk membuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) karena PPJB tidak pernah diatur dalam Peraturan perundang-undangan sehingga kekuatan hukum dan kedudukannya masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli. Akan tetapi Perjanjian PPJB ini masih sering dilakukan guna untuk menjaga keamanan sebelum ke tahapan selanjutnya yaitu membuat Akta Jual Beli (AJB).

Harus ditegaskan kembali, bahwa PPJB bukanlah bukti perpindahan hak. PPJB ialah sesuatu bentuk perjanjian penjual untuk menjual pada pembeli serta pembeli untuk membeli dari penjual, yang diikuti dengan uang tanda jadi ataupun uang muka, dimana PPJB setelah itu akan diiringi dengan penandatanganan AJB. Dalam AJB inilah baru ada perpindahan perihal dari penjual pada pembeli, dengan terpenuhinya syarat- syarat khusus. Dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit kepada debitur, hingga PPJB jadi hapus. Perihal itu serupa dengan Pasal 37 ayat(1) UUKPKPU, yang mengatur:

“Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah di perjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”³⁵

Salah satu alasan mengapa masih banyak pihak yang menggunakan PPJB adalah mengenai belum lunasnya pembayaran. Bila pembayaran belum lunas sehingga AJB tidak bisa dibuat sebab sifat AJB ialah terang serta tunai. Alasan yang lain kenapa banyak pihak masih memanfaatkan PPJB saat sebelum membuat AJB ialah berkas administrasi

³²*Ibid.*, Ps. 222-294.

³³*Ibid.*, Ps. 295.

³⁴*Ibid.*, Ps. 215.

³⁵*Ibid.*, Ps. 37 ayat (1)

belum bisa dilengkapi ataupun belum bisa dikuasainya objek jual belinya oleh penjual atau pembeli.

PPJB dibuat dalam bentuk akta autentik, bagi banyak pihak hal ini dilakukan untuk menunjukkan keseriusan dalam melaksanakan proses jual beli tanah dan/ ataupun bangunan. Kekuatan hukum dari akta PPJB yang dibuat di hadapan Notaris dalam rangka pelaksanaan pembuatan AJB adalah sangatlah kuat, dikarenakan Akta PPJB itu merupakan akta notaris yang bersifat akta autentik dan Akta PPJB dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Perlindungan hukum yang bisa diberikan kepada HS selaku pembeli adalah memberikan ganti rugi, karena jika dalam kasus ini pihak kurator tidak ingin melanjutkan atau membuat perjanjian yang baru maka HS menjadi kreditur konkuren. Kreditur konkuren adalah kreditur yang berhak untuk menerima pembayaran atas sejumlah kerugian yang dimana posisi kreditur konkuren ini terlemah dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Terdapat 3 (tiga) macam jenis kreditur yakni kreditur separatis, kreditur preferen, serta kreditur konkuren. Pasal 1 angka 2 UUKPKPU menjelaskan kreditur selaku orang yang memiliki piutang karena perjanjian ataupun Undang- undang yang bisa ditagih di muka pengadilan. Tingkatan kreditur dalam kepailitan membuktikan hak mendahului terhadap harta pailit atau boedel pailit, maksudnya kreditur yang satu mempunyai hak terlebih dahulu untuk mendapatkan pembayaran piutang dari boedel pailit dibanding kreditur yang lain. Tingkatan kreditur dalam kepailitan dari yang sangat mendahului, merupakan kreditur preferen atau kreditur istimewa, kreditur separatis, serta yang terakhir merupakan kreditur konkuren.³⁶ Kreditur preferen memiliki piutang-piutang yang berkedudukan istimewa ataupun *privilege* begitu juga ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara serta Pasal 1149 KUHPerdara. Gaji pegawai, tagihan- tagihan listrik, air, kebersihan, keamanan, serta pajak pula termasuk kreditur preferen.

Sedangkan kreditur separatis ialah kreditur yang memiliki jaminan kebendaan. Ada pula yang terhitung ke dalam kreditur separatis di antara lain ialah pemegang agun, pemegang jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, serta jaminan kebendaan yang lain. Kreditur konkuren ialah kreditur yang dipersaingkan di dalam pemenuhan haknya, kreditur konkuren tidak mempunyai keutamaan bila dibanding dengan kreditur separatis serta kreditur preferen.³⁷ Bila hasil penjualan boedel pailit tidak bisa melunasi seluruh utang debitur pailit pada kreditur preferen serta kreditur separatis, sehingga sudah pasti kreditur konkuren tidak akan mendapatkan pembayaran atas utang debitur pailit. Perihal ini serupa dengan ketentuan dalam Pasal 1132 BW. Pasal 21 UUKPKPU mengatur jika kepailitan mencakup semua kekayaan Debitur pada kala putusan pernyataan pailit diucapkan dan seluruh suatu yang didapat sepanjang kepailitan.³⁸ Akan tetapi Pasal 22 UUKPKPU mengatur mengenai beberapa barang yang tidak tercantum ke dalam boedel

³⁶*Ibid.*, Ps. 1 angka (2)

³⁷*Ibid.*

³⁸Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, LN Tahun 2007 Nomor 131.TLN. Nomor 4443, Ps. 21.

pailit, antara lain ialah benda yang dipakai guna mencari nafkah, alat- alat kesehatan, uang hasil profesinya(sepanjang yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas), serta uang gunaenuhi tanggungan memberi nafkah menurut undang- undang.³⁹

Kreditur konkuren menjadi kreditur terlemah dikarenakan rugi yang mereka terima tidak dijaminakan oleh hak kebendaan. Bentuk ganti rugi tidak hanya mengembalikan uang yang sudah diserahkan tetapi juga jika harta pailit PT PBM mencukupi untuk melunasi utang-utangnya maka bisa saja Perjanjian Jual Beli bisa dilanjutkan jika memang tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli masih ada. Namun dalam kasus antara PT PBM dan HS ini, putusan Mahkamah Agung menetapkan Akta PPJB yang sudah dibuat tetap sah dan berkekuatan hukum tetap.

Perlindungan lain yang dapat diberikan kepada HS adalah perlindungan hukum yang bersifat preventif serta perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum preventif adalah suatu perlindungan hukum yang berupa pencegahan agar sesuatu sengketa tidak terjadi serta memberikan peluang pada masyarakat untuk mengajukan opini ataupun juga keberatan saat sebelum sesuatu keputusan jadi keputusan yang definitif. Sebaliknya perlindungan hukum yang bersifat represif merupakan guna menuntaskan sesuatu sengketa yang telah terjadi, hal-hal yang bersifat represif dapat diberikan oleh badan peradilan.

Perlindungan hukum preventif dapat dilakukan oleh pihak penjual. Sedangkan Perlindungan hukum represif sudah tersurat dalam UU Kepailitan dan PKPU yang dapat melindungi kreditur konkuren secara represif, salah satunya adalah *action pauliana*.

Ada beberapa tahapan yang dapat diperhatikan dalam proses jual beli suatu tanah beserta bangunannya.

1. Tahapan Pra Kontraktual: pada tahapan ini adalah proses persiapan kepada pembeli untuk memastikan kembali tanah dan bangunan yang diminati. Terdapat beberapa perihal yang wajib dicermati saat sebelum mengambil keputusan untuk membelinya ataupun tidak semacam letak, perizinan, detail teknis bangunan, sarana, harga, dan perlengkapan serta infrastruktur area. Jika dalam kasus anta HS dan PT PBM dapat di cari tahu pula mengenai pailit atau tidaknya PT PBM.
2. Tahapan Kontraktual: tahapan ini dapat dijalankan jika proses proses Pra Kontraktual sudah dilakukan dan tahapan selanjutnya adalah perjanjian jual beli. Tahapan ini dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tapi jika karena suatu hal maka dapat pula dibuatkan terlebih dulu Perjanjian Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris.

Tahapan Post Kontraktual: pada tahapan ini menggambarkan hasil dari terealisasinya jual beli yang sudah diselenggarakan. Pembeli sudah bisa menempati atau menggunakan tanah dan bangunan yang sudah ia beli dari penjual.

³⁹*Ibid.*, Ps. 22.

2.3 Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Terhadap Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Masuk Dalam *Boedel* Pailit Dalam Putusan Nomor 687 PK/Pdt/2016

Putusan pernyataan pailit yang diucapkan oleh Pengadilan Niaga terhadap Debitur Pailit mempunyai sifat serta merta ataupun dengan kata lain putusan pernyataan pailit tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Debitur Pailit mengajukan upaya hukum terhadap putusan pernyataan pailit tersebut. Pada saat Debitur yang dinyatakan pailit kehilangan haknya buat mengurus serta menguasai kekayaannya, semenjak saat itu Debitur dinyatakan pailit sehingga Kurator akan mengurus serta membereskan harta Debitur Pailit. Dengan begitu maka pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, Kurator yang ditunjuk akan segera melakukan pengurusan serta pemberesan harta dari Debitur Pailit. Aktivitas pengurusan serta pemberesan yang dilakukan oleh Kurator tersebut akan membutuhkan biaya, dimana biaya tersebut akan dibayarkan pada saat kepailitan berakhir bersama dengan imbalan jasa Kurator.

Setelah putusan pernyataan pailit diucapkan maka Kurator akan melakukan wewenang dan tugas, yaitu sebagai berikut.⁴⁰

1. Menyebarkan putusan hakim mengenai pernyataan pailit dalam berita negara serta surat- surat kabar yang ditentukan oleh juri pengawas;
2. Melaksanakan pengurusan serta/ataupun pemberesan harta pailit;
3. Mengatur inventaris harta pailit;
4. Membentuk daftar utang serta piutang harta pailit;
5. Mengamankan harta pailit, antara lain mengambil beberapa barang perhiasan, efek- efek, surat surat berharga dan uang, serta memblokir harta benda si pailit atas persetujuan hakim pengawas;
6. Kurator berhak buat membuka seluruh surat yang dialamatkan pada si pailit, selain surat yang tidak berkaitan dengan harta pailit, diserahkan pada si pailit;
7. Kurator berhak untuk membagikan sejumlah uang nafkah untuk si pailit serta keluarganya dengan persetujuan hakim pengawas;
8. Berdasarkan pada persetujuan panitia kreditur, kurator bisa meneruskan upaya debitur yang dinyatakan pailit;
9. Membungakan uang tunai yang tidak dibutuhkan buat melakukan pengurusan;
10. Atas persetujuan hakim pengawas, kurator bisa memindahtangankan(menjual) harta pailit selama dibutuhkan guna menutup biaya kepailitan;
11. Menyimpan seluruh uang, beberapa barang perhiasan, efek serta surat berharga yang ada, kecuali apabila hakim pengawas memutuskan metode penyimpanan yang lain;
12. memberikan salinan surat- surat, yang ditempatkan di kantornya yang bisa diamati dengan Cuma cuma oleh umum, pada Kreditur atas pengeluaran Kreditur yang bersangkutan;
13. kurator sesudah mendapatkan panduan dari panitia kredit, panitia itu ada, serta dengan persetujuan hakim pengawas berhak buat membuat perdamaian ataupun buat menuntaskan masalah secara baik;

⁴⁰Adrian Sutedi, *Hukum Kepailitan*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 62.

14. memanggil debitur untuk memberikan penjelasan yang dibutuhkan oleh Kurator.

Pembeli memang terbukti melakukan perbuatan ingkar janji, akan tetapi tindakannya tersebut tidak bisa digugat ke pengadilan karena pihak penjualnya sudah dinyatakan pailit terlebih dahulu dan objek jual belinya pun sudah masuk ke dalam *boedel* pailit. Ketentuan ini cocok dengan ketentuan dalam UU Kepailitan dan PKPU yang menerangkan jika sepanjang berlangsungnya kepailitan, tuntutan perihal mendapatkan pemenuhan perikatan dari harta pailit, hanya bisa dilakukan dengan cara mengajukan dengan mendaftarkannya buat dicocokkan.⁴¹ Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, maka penjualan benda milik Debitur baik bergerak maupun tidak bergerak dalam rangka eksekusi sudah sedemikian jauhnya hingga hari penjualan benda itu sudah ditetapkan maka dengan izin dari Hakim Pengawas, Kurator dapat melanjutkan penjualan itu atas tanggungan harta pailit.

Sesuatu tuntutan hukum yang diajukan oleh Debitur serta yang tengah berjalan sepanjang kepailitan terjadi, atas permohonan tergugat, perkara wajib ditangguhkan guna memberikan kesempatan pada tergugat buat memanggil kurator untuk mengambil alih permasalahan dalam periode waktu tertentu yang ditetapkan juri.⁴² Seseuatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan pada debitur sepanjang bermaksud guna mendapatkan pemenuhan kewajiban dari harta pailit serta perkaranya tengah berjalan, maka batal demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit pada debitur.⁴³ Maka dengan terjadinya kepailitan terhadap PT PBM, Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibatalkan karena beberapa hal.

1. Apabila isi perjanjian dalam PPJB belum tuntas seluruhnya atau baru Sebagian saja, maka HS yang dalam hal bertindak sebagai pembeli bisa memohon pada kurator supaya memberikan kejelasan perihal PPJB itu bisa dilanjutkan ataupun tidak dalam periode waktu yang disetujui antara HS serta Kurator PT PBM. Namun apabila kesepakatan antara HS dan Kurator PT PBM tidak bersedia untuk melanjutkan PPJB tersebut maka HS menjadi kreditur konkuren, yang berarti dapat menuntut ganti rugi kaarena adanya perjanjian walaupun tidak memegang hak jaminan kebendaan. Ketentuan ini sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU.
2. Bersumber pada Pasal 1381 jo Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jika terjadinya pembaruan utang atau dalam kasus ini kreditur baru menggantikan kreditur yang lama, hal ini mengakibatkan debitur yang dalam hal ini HS dapat dibebaskan dari perikatannya. Penggantian kreditur dari PT PBM kepada Kurator yang ditunjuk menimbulkan suatu pembaruan utang, sehingga Akta PPJB yang sudah dibuat telah hapus dengan alasan bahwa perikatan yang lama tidak bisa tetap berjalan apabila ada perikatan yang baru.⁴⁴

⁴¹Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, LN Tahun 2007 Nomor 131.TLN. Nomor 4443, Ps. 27.

⁴²*Ibid.*, Ps. 28 ayat (1).

⁴³*Ibid.*, Ps. 29.

⁴⁴Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 157.

Asas *actio pauliana* adalah sebuah hak bagi kreditur untuk menggugat agar dapat membatalkan perjanjian yang dalam kasus ini PPJB yang merugikan debitur. *Actio pauliana* merupakan sesuatu legal resources yang diserahkan pada kurator buat membatalkan tindakan- tindakan hukum yang dilakukan oleh debitur pailit itu merugikan kepentingan kreditur- kreditur lain. Buat menghapuskan sesuatu tindakan *actio pauliana*, maka wajib bisa dibuktikan jika perbuatan hukum itu bakal menyebabkan kerugian untuk kreditur serta harta pailit. Dalam perihal ini kurator wajib bertanggung jawab atas pembatalan tindakan hukum yang dilakukan debitur pailit itu. Sebagai referensi dalam mempermudah pembuktiannya Bila perbuatan hukum yang merugikan kreditur itu paling tidak dilakukan dalam waktu durasi 1 tahun saat sebelum pernyataan pailit ditetapkan. Kurator merupakan pihak yang berhak buat membatalkan perbuatan hukum debitur yang merugikan kreditur itu dengan memanfaatkan *actio pauliana* perihal ini merupakan dampak rasional dari peran serta tanggung jawab kurator selaku yang bertugas. Seperti dalam kasus ini, PT PBM melaksanakan perikatan jual beli atas objek tanah dan bangunan yang masuk dalam *boedle pailit*. HS dapat menggugat tetapi pembuktiannya tidak sederhana seperti yang diatur dalam Pasal 41 ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU.

Pada kasus ini majelis hakim pada akhirnya memutuskan bahwa Akta PPJB yang sudah dibuat tetap sah dan berkekuatan hukum tetap sehingga HS harus menyelesaikan pembayaran yang belum lunas sesuai dengan isi Akta PPJB yang ada. HS hanya perlu membayar kekurangan yang belum ia bayarkan saja. Maka dari itu, HS harus memberi tahu kepada Tim Kurator PT PBM berapa jumlah kekurangan pembayaran yang belum ia bayarkan. Sehingga apabila pembayaran sudah diselesaikan seluruhnya, HS selaku pembeli dapat membuat Akta Jual Beli dengan Tim Kurator yang ditunjuk dan mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang sudah disepakati.

Pada kasus lain yang serupa, majelis hakim Pengadilan Niaga Surabaya memutuskan bahwa Akta PPJB yang sudah dibuat antara kedua pihak dapat dilanjutkan ke pengurusan Akta Jual Beli yang seterusnya dapat dilanjutkan dengan penerbitan sertipikat hak milik. Hal ini dapat di benarkan karena sudah dibayar lunas sehingga objek jual belinya dapat dikeluarkan dari *boedel pailit*.⁴⁵

Penjualan harta pailit harus dilakukan oleh kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan Niaga terkait yang diawasi oleh Hakim Pengawas. Ada beberapa cara untuk menjual harta pailit, salah satunya adalah melalui lelang. Lelang ialah penjualan suatu benda yang terbuka buat umum dengan pelelangan harga dengan cara tertulis serta atau ataupun lisan yang dimana harganya semakin tinggi ataupun semakin menurun guna menggapai harga paling tinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang pun ada bermacam-macam seperti lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang yang sesuai untuk menjual harta pailit adalah lelang noneksekusi wajib, karena lelang non eksekusi wajib adalah lelang yang dimana guna melakukan penjualan sesuatu barang yang oleh sesuatu peraturan

⁴⁵Putusan Pengadilan Niaga, Nomor 6/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.SBY

perundang-undangan diwajibkan dengan cara lelang.⁴⁶ Lelang untuk harta pailit wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam UU Kepailitan dan PKPU. Ketentuan mengenai penjualan harta pailit sesuai dengan Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU.

Jika penjualan di muka umum tidak bisa terlaksana maka penjualan di bawah tangan bisa dilakukan sepanjang dengan persetujuan Hakim Pengawas.⁴⁷ Jika lelang dan penjualan di bawah tangan tidak berhasil sehingga Kurator yang wajib mengambil keputusan tindakan yang mesti dilakukan pada benda itu atas persetujuan Hakim Pengawas.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan, maka bisa ditarik dua simpulan berdasarkan dari setiap rumusan permasalahan yang ada pada penelitian ini ialah sebagai berikut.

1. Perlindungan hukum bagi debitur sudah banyak di atur dalam dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, antara lain. a) tidak seluruh harta kekayaan debitur dapat disita, b) tidak semua kreditur dapat memailitkan debitur, c) debitur dapat mengajukan penangguhan sidang pailit, hal ini untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk mengumpulkan keterangan mengenai pailit dan utang-piutangnya, d) tidak ada uang paksa, ketentuan ini ada agar kreditur tidak bisa melakukan tindakan kesewenangan, dan e) adanya peluang untuk berdamai dengan seluruh kreditur, e) jika terdapat sisa dari kepailitan maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur ada yang bersifat preventif dan represif. Jika kepailitan sudah terjadi maka perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada debitur adalah dengan memberikannya ganti rugi. Perlindungan hukum yang bersifat preventif untuk kreditur ialah mencari tahu lebih jauh mengenai status hukum objek perjanjiannya dan dengan siapa membuat perjanjiannya.
2. Perjanjian yang sedang berlangsung bisa tetap berjalan sebagaimana yang telah diputuskan oleh majelis hakim pada putusan peninjauan kembali, tetapi bisa juga perjanjian yang sedang berjalan di akhiri dan kreditur dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditur konkuren. Berlanjut atau tidaknya perjanjian tersebut tidak akan menjadi masalah, karena dalam Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berisikan bahwa jika dalam durasi waktu tertentu Kurator tidak memberikan jawaban atau bahkan tidak bersedia untuk melanjutkan perjanjian yang sedang berjalan maka perjanjian yang sedang berlangsung tersebut akan berakhir dan pihak kreditur dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditur

⁴⁶*Ibid.*, Ps.1 angka (5)

⁴⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, LN Tahun 2007 Nomor 131.TLN. Nomor 4443, Ps. 185 ayat (2)

konkuren dan jika Kurator menyanggupi untuk melanjutkan perjanjian yang sudah ada maka Kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

3.2 Saran

Berdasarkan simpulan serta seluruh pemaparan dalam penelitian ini, maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut.

1. Independensi kurator sangat diperlukan dalam memberikan perlindungan kepada setiap pihak khususnya debitur, karena jika harta kekayaan debitur ada yang tersisa maka sisa tersebut harus dikembalikan kepada debitur. Akan tetapi hal ini pada prakteknya sangat sering terjadi kecurangan atau kelicikan dari kreditur dan kurator, sehingga diperlukan integritas, kejujuran, transparansi serta keprofesionalitas kurator dalam menjalankan tugasnya. Jika kurator tersebut merupakan orang yang ditunjuk oleh pengadilan, maka ada beberapa cara untuk meningkatkan kualitas kurator, antara lain seperti, bisa dilakukan sejak dari saat kurator-kurator tersebut mengikuti pelatihan kurator yang dilakukan oleh perwakilan Mahkamah Agung, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan organisasi profesi (perkumpulan profesi kurator dan pengurus yang berbadan hakim). Pengadilan juga bisa mencegah untuk tidak terjadinya kecurangan yang dilakukan oleh kurator, yaitu dengan cara menunjuk kurator yang tidak memiliki kepentingan dengan debitur dan para krediturnya.
2. Adanya komunikasi yang baik dan penyampaian kehendak yang jelas antara para pihak dalam pelaksanaan perjanjian, agar tidak memunculkan kesalahpahaman atau multitafsir dalam pembuatan perjanjian. Hal ini sangatlah penting, karena akan berhubungan dengan kesepakatan dan akibat hukum yang ditimbulkan apabila ternyata terdapat syarat-syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi. Dengan adanya komunikasi yang baik maka para pihak tahu lebih jauh mengenai status obyek yang diperjanjikan dan menjadi tahu lebih baik mengenai pihak yang lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet 34. Jakarta: Pradnya Pramita, 2004.
- Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014 jo. UU No. 30 Tahun 2004. LN Nomor 3, TLN No. 549.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. UU No. 37. LN No. 131 Tahun 2004. TLN NO. 4443.

B. Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum perjanjian*. Bandung: Alumni 1986.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- Projodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur, 1993.
- Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001.
- Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2021.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Kepailitan*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

C. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

- Alam, Alfian Ali Pagar *et. al.* "Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*, VI, (2020): 113-123.
- Alhamidy, Fauzan Aziman, Isis Ikhwanasyah dan Zainal Muttaqin. "Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment (Studi Kasus di Kota Bandung)." *Recital Review*, 2 (1), (2020): 90-99.
- Aman. "Perlindungan Hukum Bagi Notaris dalam Melaksanakan Jabatannya." *Recital Review*, 1(2), (Juli 2019): 59-71.
- Manueke, Pingkan Martina. "Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Privatum*, VI (2018): 150-161.
- Nasution, Bahder Johan. "Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris." *Recital Review*, 2(1), (2020): 1-13.

Pramono, Nindyo. "Problematika Putusan Hakim dalam perkara Pembatalan Perjanjian." *Mimbar Hukum*, 22 (1), (Juni 2010): 224-233.

Yudhantaka, Lintang. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling." *Yuridika*, 32(1), (Januari 2017): 84-104.