

**SKRIPSI**

**PENCANTUMAN HARTA YANG DIJUAL SEBELUM PUTUSAN PAILIT  
KE DALAM *BOEDEL* PAILIT**

**Disusun dan diajukan oleh**

**RAZIN ARKAN  
B011181095**



**ILMU HUKUM/ HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**PENCANTUMAN HARTA YANG DIJUAL SEBELUM PUTUSAN PAILIT  
KE DALAM *BOEDEL* PAILIT**

**OLEH:**

**RAZIN ARKAN  
B011181095**

**SKRIPSI**

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada  
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM PERDATA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

## PENGESAHAN SKRIPSI

**PENGESAHAN SKRIPSI**  
**PENCANTUMAN HARTA YANG DIJUAL SEBELUM PUTUSAN PAILIT**  
**KE DALAM *BOEDEL* PAILIT**

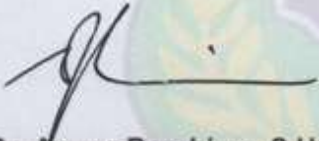
Disusun dan diajukan oleh:  
**RAZIN ARKAN**  
B011181095


Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada tanggal 4 November 2022  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Pembimbing Utama,


Pembimbing Pendamping

  
Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.  
NIP. 19601008 198703 1 001

  
Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M.  
NIP. 19660326 199103 1 002

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



  
Dr. Mashun, S.H., M.H., LL.M.  
NIP. 19791129 199903 1 005

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

N a m a : RAZIN ARKAN  
Nomor Induk Mahasiswa : B011181095  
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum  
Departemen : B011181095  
Peminatan : Hukum Perdata  
Judul : PENCANTUMAN HARTA YANG DIJUAL SEBELUM  
PUTUSAN PAILIT KE DALAM BOEDEL PAILIT

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian Skripsi.

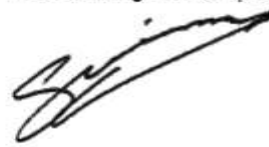
Makassar, 31 Mei 2022

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Anwar Borahima, SH., MH  
NIP. 19601008 198703 1 001

Pembimbing Pendamping



Dr. Winner Sitorus, SH., MH., LL.M  
NIP. 19660326 199103 1 002

## PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

---

### PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: RAZIN ARKAN
N I M	: B011181095
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: PENCANTUMAN HARTA YANG DIJUAL SEBELUM PUTUSAN PAILIT KE DALAM BOEDEL PAILIT

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Oktober 2022



## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Razin Arkan  
NIM : B011181095  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul Pencantuman Harta Yang Dijual Sebelum Putusan Pailit Ke Dalam *Boedel* Pailit adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 27 Oktober 2022

Yang Menyatakan



  
Razin Arkan

## ABSTRAK

**Razin Arkan (B011181095), dengan judul “Pencantuman Harta Yang Dijual Sebelum Putusan Pailit Ke Dalam *Boedel Pailit*” di bawah bimbingan Anwar Borahima sebagai Pembimbing I dan Winner Sitorus sebagai Pembimbing II.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis harta yang telah dijual sebelum adanya putusan pernyataan pailit dapat dikategorikan sebagai *boedel pailit*. Serta untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Hakim pada Putusan No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN-LAIN/2020/PN.NiagaJktPst terkait pencantuman harta yang dijual sebelum putusan pailit ke dalam *boedel pailit* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Metode pengumpulan bahan hukum secara studi kepustakaan (*library research*). Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dianalisis secara sistematis.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu (1) Harta yang telah dijual sebelum adanya putusan pernyataan pailit tidak dapat dikategorikan sebagai *boedel pailit* sepanjang transaksi jual beli tersebut telah selesai. Namun, harus dibuktikan dengan adanya AJB sebagai bukti penyerahan secara yuridis. Jika terjadi kondisi yakni pembeli dan penjual telah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan melalui PPJB dan pelunasan telah dilakukan, tetapi AJB belum dilaksanakan karena penjual terlebih dahulu dinyatakan pailit, maka Kurator dapat memilih untuk melanjutkan menandatangani AJB karena hal tersebut tidak merugikan harta pailit dan berdasarkan Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016, jual beli tersebut telah terjadi dan sah secara hukum. (2) Pertimbangan hukum Hakim pada Putusan No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN-LAIN/2020/PN.NiagaJktPst terkait pencantuman harta yang dijual sebelum putusan pailit ke dalam *boedel pailit* belum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pertimbangan tersebut kurang tepat dan tidak bersifat komprehensif berdasarkan fakta yang ada. Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak konsisten dalam menerapkan ketentuan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung yakni Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016 yang mengakui sahnya jual beli melalui PPJB lunas, sehingga pembeli yang beriktikad baik harus memperoleh perlindungan hukum.

**Kata Kunci:** Jual Beli, Sebelum Putusan Pailit, *Boedel Pailit*.

## ABSTRACT

**Razin Arkan (B011181095), with the title "Inclusion of Assets Sold Before the Bankruptcy Decision Into Bankruptcy Boedel" under the guidance of Anwar Borahima as Supervisor I and Winner Sitorus as Supervisor II.**

This study aims to determine and analyze assets that have been sold before the bankruptcy declaration decision can be categorized as bankrupt boedel. As well as to find out and analyze the judge's legal considerations in Decision No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN/2020/PN.NiagaJktPst related to the inclusion of assets sold before the bankruptcy decision into the bankruptcy register in accordance with the provisions of the legislation.

This research uses normative research methods. The method of collecting legal materials is library research. Primary legal materials and secondary legal materials were analyzed systematically.

The results of this study, namely (1) Assets that have been sold prior to the bankruptcy declaration decision cannot be categorized as bankrupt boedel as long as the sale and purchase transaction has been completed. However, it must be proven by the existence of AJB as evidence of juridical submission. If there is a condition that the buyer and seller have made a sale and purchase transaction of land and buildings through PPJB and settlement has been made, but the AJB has not been implemented because the seller was declared bankrupt first, the Curator may choose to continue signing the AJB because it does not harm the bankruptcy estate. and based on Point B concerning the Legal Formulation of the Civil Chamber (General Civil) number 7 SEMA No. 4 of 2016, the sale and purchase has occurred and is legally valid. (2) The judge's legal considerations in Decision No.15/Pdt.Sus-LAUGHTER-LAIN/2020/PN.NiagaJktPst related to the inclusion of assets sold before the bankruptcy decision into the bankruptcy register have not been in accordance with the provisions of the legislation. These considerations are inaccurate and not comprehensive based on the facts. The Commercial Judge at the Central Jakarta District Court was inconsistent in applying the provisions issued by the Supreme Court, namely Point B concerning the Legal Formulation of the Civil Chamber (General Civil) number 7 SEMA No. 4 of 2016 which recognizes the legality of buying and selling through PPJB in full, so buyers who have good intentions must obtain legal protection.

**Keywords: Buying and Selling, Prior to the Bankruptcy Decision, Boedel Bankruptcy.**



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Segala Puji bagi Allah SWT, Tuhan seluruh alam semesta atas rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi dengan judul **“Pencantuman Harta Yang Dijual Sebelum Putusan Pailit Ke Dalam *Boedel Pailit*”** sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, Nabi yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang seperti saat ini.

Pada kesempatan ini, dengan kerendahan hati Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ayahanda Akmal, S.Kep., Ns., Ibunda Ati, Om H. Sulaeman, S.T., Kakak Rifqi Aqil, Adik Muhammad Riyadh Akhsan, Adik Raysah Adeliah, yang senantiasa memberikan doa, dukungan serta sumbangsuhnya baik dalam bentuk moral, pemikiran, tenaga, hingga dalam bentuk materil selama ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan serta perlindungan-Nya.

Dengan segala kerendahan hati, Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin., Bapak Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K)., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Bapak Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D, Apt., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi S.H., M.Hum., selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem informasi, Bapak Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil., selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan, dan Bisnis, Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil., Ph.D., selaku Sekretaris Universitas Hasanudin.
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Dr. Maskun, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan II Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan Ibu Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Dr. Maskun, S.H., M.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

4. Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H., selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama, Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing Pendamping, serta Ibu Prof. Dr. Badriyah, S.H., M.H. dan Bapak Ahmad Fachri Faqi, S.H., LL.M, selaku Dewan Penguji.
6. Ibu Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana, S.H., M.H. selaku Penasihat Akademik Penulis, yang telah memberikan saran dan masukan terkait proses perkuliahan.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak dapat disebutkan satu-persatu atas didikannya, memberikan ilmu dan pengetahuan serta wawasan yang berkualitas kepada Penulis selama menempuh pendidikan.
8. Seluruh Civitas Akademika dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu Penulis dalam segala urusan administrasi serta hal-hal lainnya yang diperlukan selama proses penyusunan skripsi.
9. Sang Motivator dan Panutan Bapak Irfan Aghasar, S.H., M.H., sekaligus Managing Partner Aghasar Law Firm yang telah menuntun dan mendidik saya sehingga bisa sampai saat ini, mulai dari lolos masuk SMP Unggulan, lolos masuk SMA Unggulan, lolos SNMPTN Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin sama seperti

perjalanannya dulu dan semoga nantinya bisa sukses menjadi Lawyer dan Kurator penerus beliau.

10. Bapak Rudianto Lallo, S.H. selaku Ketua DPRD Kota Makassar, Bapak Iwan Kurniawan Hamid, S.H. selaku Managing Partners Law Firm Rudal & Partners, Bapak Muhammad Nursalam, S.H., M.H. selaku Senior Partners Law Firm Rudal & Partners dan semua Advokat Senior yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan serta wawasan yang berkualitas kepada Penulis selama ini.
11. Kakak Nur Waidah, S.H. Kakak Adillah Alifya, S.H. Kakak Zafirah Maschaer, S.H., M.H. Kakak Maryam Salsabila, S.H. yang selalu memberikan energi positif dan Healing selama penyusunan Skripsi.
12. Pembimbing Bayangan sekaligus Perdata Pride Reza Fahlevi, S.H., Dionisius Pangalinan, S.H., Ainul Fadilah Puji Islami, S.H., Andi Jihan Faadhilah, S.H., Zaskiah Salsabila Pawe, S.H., Cindy Valencya Tumbel, S.H., Merchi Limban, S.H., Fanjuinata Daud, S.H., Amiroh Alifiani, S.H., Jessica Sutanto, S.H., atas waktu, tenaga dan arahannya selama ini.
13. BBB6 Afifah Chairunnisa, S.H., Apriani Novita, S.H., Adelia Fitriany Radha, S.H., Naufal Dhifana Intan, S.H., Ainil Maksurah, S.H., Muh. Ikhsan Ramadani, S.H., Imam Ibnu Yazid, S.H., Muh. Kurniawan Hasyim, S.H., Muhammad Arfan Arif, S.H., Varel Muhammad, S.H., Muhammad Kautasar Ramadhan, S.H., Atas segala bantuan,

semangat, dan doa yang diberikan, semoga segala rencana dan cita-cita kalian segera diwujudkan oleh Allah SWT.

14. Tim Sanca yang sebentar lagi menjadi Naga, Mochammad Aidil Salama, S.H., Muh. Ikhsan Ramadani, S.H., Imam Ibnu Yazid, S.H., Muh. Kurniawan Hasyim, S.H., Muhammad Arfan Arif, S.H., Wattunnamu Sodara ke Mama Kota.

15. Peaky Blinders Kakanda Alif Zahran, S.H., kakanda Andi Muhammad Dwihar, S.H., M.H., Kakanda Muhammad Arya Azzurba, S.H., M.Kn., Kakanda Andi Ilham Taufik Ramli, S.H., M.H., Kakanda Ade Enaz Mappajnci, S.H., Kakanda Andi Indra Kurniawan, S.H., M.H., Kakanda Muhammad Ramadany Mustamin, S.H., Kakanda Zahid Bushran Adi Putra, S.H., Kakanda Andi Ahmad Ichsan Hady, S.H., M.H., Kakanda Muhammad Yusuf Abustam, S.H., Kakanda Anugrah Ismail, S.H., Kakanda Z Demaluru, S.H., serta semua kakanda dan teman yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas ilmu dan Kopinya.

16. Seluruh Keluarga Besar Asian Law Students Association Local Chapter Universitas Hasanuddin (ALSA LC Unhas) dan Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (Ampuh FH-UH) yang tidak dapat disebutkan satu-persatu atas ilmu, masukan, dan pengalamannya selama ini dalam berproses.

17. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2018 dan khususnya yang juga mengambil konsentrasi Hukum Keperdataan, terima kasih atas seluruh informasi dan saran-saran yang diberikan dalam proses perkuliahan hingga selesainya Skripsi ini dengan baik.
18. Teman-Teman MKU B 2018 Mantan Bureng Garis Keras dan Teman-teman KKN Gel. 106 Kelompok Gowa 5, atas dukungan dan kerja samanya kepada Penulis.
19. Terakhir, kepada seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu. Semoga Allah SWT memberikan balasan atas setiap kebaikan yang kalian lakukan.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini memiliki banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, karena sesungguhnya kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Untuk itu Penulis mengharapkan masukan berupa kritik dan saran yang membangun agar kedepan tulisan ini menjadi lebih baik, bermanfaat bagi pembaca dan mampu berkontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang ilmu hukum.

Sekian dan terima kasih, *Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.*

Makassar, 27 Oktober 2022

Razin Arkan

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Keaslian Penelitian.....	10
F. Metode Penelitian.....	16
1. Tipe Penelitian .....	16
2. Pendekatan Penelitian .....	17
3. Sumber Bahan Hukum Penelitian .....	17
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	18
5. Analisis Bahan Hukum .....	19
<b>BAB II KEDUDUKAN HARTA YANG TELAH DIJUAL SEBELUM ADANYA PUTUSAN PERNYATAAN PAILIT SEBAGAI <i>BOEDEL</i> PAILIT</b> .....	<b>20</b>
A. Perjanjian Jual Beli.....	20
1. Pengertian Jual Beli .....	20
2. Syarat Sah Jual Beli.....	21
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli .....	29
B. Kepailitan .....	32
1. Pengertian Kepailitan .....	32

2. Prinsip-Prinsip Dasar Lembaga Kepailitan .....	35
3. Asas-Asas Kepailitan .....	36
C. Pemberesan <i>Boedel</i> Pailit .....	39
D. Analisis Harta yang Telah Dijual Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit Untuk Dikategorikan Sebagai <i>Boedel</i> Pailit .....	46
<b>BAB III PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM .....</b>	<b>66</b>
A. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Perkara Kepailitan.....	66
B. Akibat Hukum Pernyataan Pailit .....	69
C. Penetapan <i>Boedel</i> Pailit atau Harta Pailit .....	72
D. Gugatan Lain-Lain Dalam Kepailitan .....	73
E. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Pada Putusan No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN-LAIN/2020/PN.Niaga Jkt Pst Terkait Pencantuman Harta yang Dijual Sebelum Putusan Pailit ke Dalam <i>Boedel</i> Pailit Berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan .....	75
1. Kasus Posisi .....	75
2. Petitum.....	78
3. Pertimbangan Hukum .....	80
4. Putusan.....	83
5. Analisis .....	83
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>97</b>
A. Kesimpulan .....	97
B. Saran .....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>100</b>



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Subjek hukum terbagi atas 2 (dua) yakni manusia dan badan hukum. Manusia adalah orang-perorangan yang telah cakap secara hukum sedangkan badan hukum yang dimaksud adalah perseroan terbatas atau yang lebih dikenal dalam kehidupan masyarakat dengan sebutan perusahaan. Perusahaan diakui sebagai badan hukum karena memiliki kriteria yang menyerupai orang-perorangan, yakni memiliki harta kekayaan sendiri yang terpisah dengan pemiliknya, dapat melakukan perbuatan hukum sendiri yang diwakili oleh seorang direktur, serta memiliki hak dan kewajiban yang terpisah atau tidak berkaitan dengan pemiliknya.

Manusia dan badan hukum selalu berhadapan dengan kebutuhan yang diupayakan selalu dapat terpenuhi semuanya, baik kebutuhan primer, sekunder maupun kebutuhan tersier.<sup>1</sup> Untuk dapat memenuhi kebutuhannya tersebut, tidak jarang manusia dan perusahaan memenuhinya dengan cara kredit yang tentunya melahirkan hubungan hukum utang-piutang.<sup>2</sup>

Utang yang merupakan kewajiban bagi manusia atau badan hukum selaku debitor wajib dipenuhi atau dilunasi. Namun demikian, ada kalanya

---

<sup>1</sup> Sri Redjeki Slamet, "Perlindungan Hukum dan Kedudukan Kreditor Separatis dalam hal terjadi Kepailitan terhadap Debitor", *Lex Jurnal*, Universitas Esa Unggul, Jakarta, Vol. 1 No. 2 2016, hlm. 104.

<sup>2</sup> *Ibid.*

debitor tidak memenuhi kewajiban atau debitor berhenti membayar utangnya. Keadaan berhenti membayar utang dapat terjadi karena tidak mampu membayar atau tidak mau membayar.<sup>3</sup> Dengan tidak dipenuhinya kewajiban debitor kepada kreditor berarti ada sengketa di antara mereka. Ada banyak cara untuk menyelesaikan sengketa berkaitan dengan keadaan berhenti membayar oleh debitor.<sup>4</sup>

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

Kepailitan merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa tersebut di samping cara-cara penyelesaian lain.<sup>5</sup> Apabila seseorang atau perusahaan tidak sanggup lagi membayar utangnya, maka perusahaan tersebut dapat mengajukan permohonan pailit atau oleh kreditornya dimohonkan pailit ke Pengadilan Niaga yang berwenang menyatakan perusahaan tersebut pailit. Pailit merupakan suatu keadaan debitor yang tidak mampu untuk melakukan pembayaran terhadap utangnya kepada para kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan

---

<sup>3</sup> Man S Sastrawidjaja, 2006, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung, hlm. 2.

<sup>4</sup> Sularto, "Perlindungan Hukum Kreditor Separatis dalam Kepailitan", *Mimbar Hukum*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, Vol. 24 No. 2 2012, hlm. 242.

<sup>5</sup> M. Hadi Shubhan, 2008, *Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 1.

oleh suatu kondisi kesulitan keuangan (*financial distress*) dari usaha debitor yang telah mengalami kemunduran.<sup>6</sup>

Bila ditelusuri sejarah hukum tentang kepailitan, diketahui bahwa hukum tentang kepailitan itu sendiri sudah ada sejak zaman Romawi.<sup>7</sup> Kata bangkrut dalam bahasa Inggris disebut *bankrupt*, berasal dari Undang-Undang Italia, yaitu *banca rupta*.<sup>8</sup> Pada abad Pertengahan di Eropa, terjadi praktik kebangkrutan yang dilakukan dengan menghancurkan bangku-bangku dari para bankir atau pedagang yang melarikan diri secara diam-diam dengan membawa harta kreditornya.<sup>9</sup>

Setelah dibuatnya UU Kepailitan dan PKPU, maka peraturan tersebut berfungsi sebagai benteng terakhir upaya hukum untuk memaksa debitor yang secara finansial tertekan untuk melakukan negosiasi dengan para kreditornya dengan iktikad baik atau untuk mempercepat likuidasi perusahaan debitor yang tidak memenuhi kewajibannya yang tidak berhak untuk mendapatkan suatu restrukturisasi utang (pendekatan “*the carrot and the stick*”).<sup>10</sup>

Kepailitan adalah keadaan hukum yang ditetapkan oleh Pengadilan Niaga terhadap debitor yang memiliki sedikitnya dua kreditor dan tidak (tidak mampu ataupun tidak mau) membayar paling sedikit satu utangnya

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Jono, 2010, *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

<sup>8</sup> Rathie L S, *Hak Kreditor Separatis Dalam Kepailitan Terkait Dengan Eksekusi Harta Pailit (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung No. 158K/PDT.SUS/2011)*, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang 2018, hlm. 3.

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, 2004, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, Gramedia Utama, Jakarta, hlm. 3.

<sup>10</sup> Jerry Hoff, 2000, *Undang – Undang Kepailitan di Indonesia*, Tata Nusa, Jakarta, hlm. 3

yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.<sup>11</sup> Terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, debitor pailit demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit.<sup>12</sup>

Melalui UU Kepailitan dan PKPU diharapkan menjamin keamanan dan menjamin kepentingan para pihak yang bersangkutan. Hak dan kewajiban, tugas dan wewenang instansi dan personil yang terlibat dalam penyelesaian utang piutang melalui penundaan kewajiban pembayaran utang dan kepailitan yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Selain itu ditinjau dari sudut sejarah hukum, UU Kepailitan dan PKPU bertujuan untuk melindungi para kreditor dengan memberikan jalan yang jelas dan pasti untuk menyelesaikan utang yang tidak dapat dibayar. Untuk kepentingan itulah diperlukannya adanya suatu bentuk perlindungan hukum terhadap pihak ketiga atau penggugat.<sup>14</sup>

Pasal 2 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU menentukan bahwa “Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan baik atas permohonan satu atau lebih kreditornya”. Dalam penjelasan Pasal tersebut yang dimaksud

---

<sup>11</sup> Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 Ayat (1) Undang–Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

<sup>12</sup> Pasal 24 Ayat (1) Undang–Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

<sup>13</sup> Man Sastrawidjaja, *Op.cit.*, hlm. 2-3.

<sup>14</sup> Rathie L S, *Op.cit.*, hlm. 4.

kreditor adalah baik kreditor konkuren, kreditor preferen, maupun kreditor separatis.

Dengan diputuskannya seorang debitor menjadi debitor pailit oleh Pengadilan Niaga, maka akan menimbulkan adanya suatu akibat hukum yang secara teoretis diatur dalam Bagian Kedua UU Kepailitan dan PKPU yang terdiri dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 62. Satu di antaranya adalah akibat kepailitan terhadap eksekusi atas harta kekayaan debitor pailit.<sup>15</sup>

Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit tersebut secara proporsional dan sesuai dengan struktur kreditor.<sup>16</sup> Berdasarkan Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW) segala harta kekayaan debitor, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya Pasal 1131 BW itu, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah jaminan oleh seseorang debitor kepada setiap kreditornya atas segala kekayaan debitor.<sup>17</sup>

Ketentuan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU mengatur bahwa Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan

---

<sup>15</sup> Parwoto Wignjosumarto, 2003, *Hukum Kepailitan Selayang Pandang "Himpunan Makalah"*, Tata Nusa, Jakarta, hlm. 14.

<sup>16</sup> Titik Tejaningsih, 2016, *Pelindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 37.

<sup>17</sup> Rathie L S, *Op.cit.*, hlm. 5.

pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Dengan demikian, harta pailit juga meliputi segala sesuatu (harta) yang diperoleh selama kepailitan berlangsung.

Pengurusan dan pemberesan *boedel* pailit atau harta pailit oleh Kurator seringkali mengalami sengketa, bahkan tidak jarang Kurator digugat oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap *boedel* pailit. Salah satu kasus sengketa kepailitan yang melibatkan Kurator akibat ketidaksesuaian daftar *boedel* pailit yang dibuat oleh Kurator adalah pada Putusan No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN-LAIN/2020/PN.NiagaJktPst. Dalam hal ini pihak ketiga selaku pihak yang mengaku pernah membeli tanah dan bangunan sebelum debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Namun, pada proses pengurusan dan pemberesan *boedel* pailit, Kurator memasukkan tanah dan bangunan tersebut ke dalam daftar harta pailit atau *boedel* pailit, sehingga tanah dan bangunan tersebut menjadi bagian dari objek yang akan dijual oleh Kurator untuk melunasi utang debitor kepada para kreditor.

Penggugat atau pembeli telah membeli sebidang tanah/bangunan Hak Guna Bangunan ("HGB") Nomor: 3012/Pulo Gebang yang terletak di Perkav. Pulo Gebang Permai Blok J.7 No. 20 yang dibeli dari PT. Asmawi Agung Corporation selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, berdasarkan Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli Rumah dan Tanah Perumahan Pulo Gebang Permai tertanggal 23 April 1999.

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

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

Pada putusan tersebut Hakim memutuskan bahwa gugatan penggugat ditolak sehingga tanah dan bangunan yang dibeli tersebut menjadi *boedel* pailit. Adapun pertimbangan hakim dalam putusan tersebut pada intinya adalah proses peralihan hak atas tanah objek sengketa belum selesai

secara tuntas pada saat adanya putusan pailit, sehingga transaksi yang demikian itu, tidak dapat dijadikan dasar untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak Penggugat, karena semua transaksi yang terjadi harus secara hukum dinyatakan berhenti dengan adanya putusan pernyataan pailit.

Berdasarkan isu hukum tersebut di atas, penulis akan melakukan penelitian skripsi terkait keabsahan objek tanah dan bangunan dimasukkan ke dalam *boedel* pailit yang dilakukan jual beli sebelum adanya putusan pailit. Isu hukum tersebut penting untuk dikaji secara mendalam karena transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan hal yang sering terjadi pada masyarakat.

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Apakah harta yang telah dijual sebelum adanya putusan pernyataan pailit dapat dikategorikan sebagai *boedel* pailit?
2. Apakah pertimbangan hukum Hakim pada Putusan No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN-LAIN/2020/PN.NiagaJktPst terkait pencantuman harta yang dijual sebelum putusan pailit ke dalam *boedel* pailit telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:



1. Untuk mengetahui dan menganalisis harta yang telah dijual sebelum adanya putusan pernyataan pailit dapat dikategorikan sebagai *boedel* pailit.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Hakim pada Putusan No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN-LAIN/2020/PN. NiagaJktPst terkait pencantuman harta yang dijual sebelum putusan pailit ke dalam *boedel* pailit telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan atau manfaat penelitian yang diharapkan oleh penulis dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat teoretis:
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran terkait kepailitan.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memperkaya khazanah intelektual dan kepustakaan ilmu hukum dalam memahami tentang kepailitan.
2. Manfaat Praktis:
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan masyarakat secara umum dan khususnya praktisi kepailitan, debitor dan kreditor.
  - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan dalam memecahkan persoalan tentang kepailitan.

## E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul “Analisis Hukum Pencantuman Harta Yang Dijual Sebelum Putusan Pailit Ke Dalam *Boedel* Pailit (Studi Putusan 15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN-LAIN/2020/PN.NiagaJktPst)” adalah asli dan dilakukan oleh peneliti sendiri berdasarkan buku-buku, majalah ilmiah, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta fakta-fakta sosial yang terjadi. Sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian oleh beberapa peneliti terdahulu sebagai berikut:

1. Skripsi oleh “Andi Reski Nur Fatimah. M, Program Studi Ilmu Hukum / Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, Tahun 2021 dengan judul Sita Umum Aset Debitor Pailit Yang Berada Di Luar Wilayah Yurisdiksi Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor 138/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Jkt.Pst). Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah (1) Apakah konsep kepailitan lintas batas negara (*cross-border insolvency*) diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU; (2) Landasan hukum apakah yang digunakan oleh kurator dalam mengeksekusi harta debitor pailit yang berada di Singapura dalam kasus pada Putusan Nomor 138/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN.Niaga.Jkt.Pst”.

Hasil penelitian dalam skripsi ini menunjukkan bahwa “(1) Kepailitan lintas batas (*cross-border insolvency*) belum diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU walaupun terdapat ketentuan hukum internasional berkenaan dengan kepailitan dalam Pasal 213 sampai

dengan Pasal 214 UU Kepailitan dan PKPU. (2) Landasan hukum bagi Tim Kurator perkara *a quo* dalam mengeksekusi aset debitor pailit yang terletak di Singapura adalah Putusan *The High Court of Singapore* No. 216 of 2019”.

2. Skripsi oleh “Muh. Aswar, Peminatan Perdata Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, Tahun 2020 dengan judul Aset Pribadi Direktur Perusahaan Pailit Sebagai Objek Gugatan *Actio Pauliana* Oleh Kurator (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung No: 200PK/Pdt.Sus-Pailit/2018). Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah (1) Apakah aset pribadi direktur perusahaan pailit layak menjadi objek gugatan *actio pauliana* oleh kurator; (2) Apakah implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung No: 200/Pdt. Sus-Pailit/2018”.

Hasil penelitian dalam skripsi ini menunjukkan bahwa “(1) perbuatan hukum pengalihan aset pribadi direktur perusahaan yang dilakukan sebelum perusahaannya pailit tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan *action pauliana* berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No: 200/Pdt.Sus-Pailit/2018. (2) Putusan Mahkamah Agung No: 200/Pdt.Sus-Pailit/2018 menimbulkan implikasi ketidakpastian hukum terhadap status harta pribadi organ perseroan yang perusahaannya pailit”.

3. Skripsi oleh “Nasrah Indah, Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, Tahun 2018

dengan judul “Permohonan Pernyataan Pailit Oleh Pihak Kreditor Untuk Kasus Pembelian Transaksi Repo (*Repurchase Agreement*) Pada PT. Andalan Artha Advisindo (AAA) Sekuritas (Studi Kasus Putusan Nomor 08/Pdt.Sus.Pailit/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst)”. Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah (1) Bagaimana pertimbangan hakim di dalam memutus permohonan pailit yang diajukan oleh pihak yang tidak berwenang (Putusan Nomor 08/Pdt.Sus.Pailit/2015/Pn.Niaga.Jkt.Pst); (2) Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan kepada pihak debitor terhadap putusan permohonan pernyataan pailit yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”.

Hasil penelitian dalam skripsi ini menunjukkan bahwa “(1) Pertimbangan Hakim di dalam memutus Permohonan Pailit yang diajukan oleh pihak yang tidak berwenang belum sesuai Pasal 2 Ayat (4) dan Pasal 6 Ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU. Yang mana seharusnya dalam hal Termohon Pailit (debitor) adalah Perusahaan Perseroan yang bergerak di bidang Pasar Modal (Efek), permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal dan Panitera wajib menolak pendaftaran permohonan pernyataan pailit tersebut. (2) Upaya hukum yang dapat dilakukan kepada pihak debitor terhadap putusan permohonan pernyataan pailit yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah kasasi. Namun, karena lewat batas waktu untuk kasasi maka upaya hukum

yang dilakukan PT. Andalan Artha Advisindo (AAA) Sekuritas selaku debitor pailit adalah Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung sesuai dengan Pasal 286 angka (1) UU Kepailitan dan PKPU. Permohonan peninjauan kembali dalam putusan hakim Nomor 08/Pdt.Sus.Pailit/2015/Pn.Niaga.Jkt.Pst diajukan karena terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata”.

4. Skripsi oleh “Hervina Aulia, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, Tahun 2018, dengan judul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Sebagai Harta *Boedel* Pailit Oleh Kurator (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017)”. Skripsi ini membahas mengenai (1) Bagaimana pengaturan hukum terhadap peralihan harta *boedel* pailit; (2) Bagaimana akibat hukum jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta *boedel* pailit; (3) Bagaimana analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017”.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa “pengaturan hukum terhadap peralihan harta *boedel* pailit harus terlebih dahulu dipastikan status tanah itu sebelumnya sebagai hak milik dari si pailit, kemudian dengan ditetapkan kepailitan itu maka secara bersamaan peralihan harta *boedel* pailit tersebut terjadi, hal itu sesuai dengan aturan Pasal 1 angka (1) dan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU adalah kurator sesuai dengan Pasal 1 angka (5) dan Pasal 16 dan harta *boedel* pailit tidak dapat dialihkan kembali berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) UU

Kepailitan dan PKPU. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harta *boedel* pailit ialah dari sisi perjanjian dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 BW, dan pihak penjual diharuskan membayarkan ganti rugi kepada pembeli, jika tidak pembeli dapat termasuk pula dalam kreditor konkuren dari si pailit sesuai Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU. Terhadap analisis putusan Nomor 1452 K/Pdt.Sus Pailit/2017 didapati terdapat kekeliruan yang dilakukan hakim, baik dari segi pertimbangan hukumnya maupun putusannya, karena hakim tidak menuangkan secara rinci dasar dari putusan itu dan melewatkan beberapa peraturan perundang-undangan”.

5. Skripsi oleh “Parlindungan Harahap, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, Tahun 2021, dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Status Dari *Boedel* Pailit Yang Menjadi Barang Sitaan Negara (Studi Putusan Nomor 3 K/PDT.SUS-PAILIT/2019)”. Skripsi ini membahas mengenai (1) Bagaimana Pengaturan Sita Negara Dan Sita Umum Kepailitan; (2) Apa yang harus didahulukan sita negara atau sita umum kepailitan; (3) Bagaimana status *boedel* pailit yang menjadi barang sitaan negara (Studi Putusan Nomor 3 K/Pdt.Sus-Pailit/2019)”.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa “Sita umum kepailitan adalah kepengurusan dan pemberesan yang dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas terhadap harta benda dengan

kepemilikan mutlak pada debitor, baik yang ada sekarang maupun di masa mendatang yang digunakan sebagai jaminan pemberesan utang debitor kepada para kreditornya. Kepailitan lahir bertujuan untuk kepentingan dunia usaha dalam menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat, terbuka dan efektif tentunya dengan menggunakan filosofi hukum kepailitan yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Sehingga mendahulukan sita umum kepailitan dianggap lebih adil, bermanfaat dan memberi kepastian hukum kepada para kreditor yang telah menunggu haknya. Terhadap status *boedel* pailit yang menjadi barang sitaan negara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3 K/Pdt.Sus-Pailit/2019, kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan pemberesan atas *boedel* pailit tersebut. Namun, sita negara dalam hal ini sita pidana dapat dilakukan apabila dianggap perlu untuk pembuktian dalam proses penyidikan, penuntutan, dan peradilan tanpa menghapus sita umum dan penguasaannya tetap berada pada kurator. Sehingga apabila proses sita pidana telah selesai, harus segera dikembalikan kepada kurator untuk dilakukan pemberesan”.

Berbeda dengan penelitian di atas, penelitian ini difokuskan pada analisis hukum pencantuman harta yang dijual sebelum putusan pailit ke dalam *boedel* pailit. Pada penelitian ini, penulis akan mengkaji dengan menggunakan metode penelitian normatif dengan mengkaji 2 (dua) pokok permasalahan yaitu (1) Apakah harta yang telah dijual sebelum adanya

putusan pernyataan pailit dapat dikategorikan sebagai *boedel* pailit. (2) Apakah pertimbangan hukum Hakim pada Putusan No.15/Pdt.Sus-GUGATANLAIN-LAIN/2020/PN.NiagaJktPst terkait pencantuman harta yang dijual sebelum putusan pailit ke dalam *boedel* pailit telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian ini adalah penelitian normatif yang berorientasi pada bahan-bahan hukum serta dokumen yang memiliki relevansi dengan penelitian ini. Menurut Peter Mahmud Marzuki, “penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.<sup>18</sup> Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>19</sup> Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 35.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13.

<sup>20</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 118.



## 2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang diterapkan oleh penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yakni “pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani”.<sup>21</sup>
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah “beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum”.<sup>22</sup>

## 3. Sumber Bahan Hukum Penelitian

Adapun Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Bahan hukum primer adalah “bahan hukum mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945, Undang-Undang terkait, Hukum Adat, dan Yurisprudensi”.<sup>23</sup> Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan ini terdiri dari peraturan perundang-undangan.<sup>24</sup> Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) *Burgerlijk Wetboek* (BW);

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 134.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 135.

<sup>23</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit.*, hlm. 118-119.

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hlm. 141.

- 2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2014 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
  - 3) Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberitahuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- b. Bahan hukum sekunder, “yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti naskah akademik rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, dan pendapat pakar hukum”.<sup>25</sup> Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.<sup>26</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini ialah studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dengan maksud untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip dari berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal, buku-buku, media masa, dan bahan hukum tertulis lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan.

---

<sup>25</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit.*, hlm. 119.

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hlm. 142.

## **5. Analisis Bahan Hukum**

Bahan yang diperoleh berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dianalisis secara sistematis, faktual dan akurat. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. *Output* dari penelitian hukum adalah preskripsi yang berupa rekomendasi atau saran yang dapat atau mungkin untuk diterapkan dalam pelaksanaan kepailitan yang dilakukan oleh Kurator khususnya terkait pembuatan daftar *boedel* pailit atau harta pailit yang dalam hal ini ketika *boedel* pailit tersebut sebelum terjadinya kepailitan telah terjadi proses jual beli antara debitor pailit dengan pihak lain.

## BAB II

### KEDUDUKAN HARTA YANG TELAH DIJUAL SEBELUM ADANYA

#### PUTUSAN PERNYATAAN PAILIT SEBAGAI *BOEDEL* PAILIT

##### A. Perjanjian Jual Beli

###### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut terminologi adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual. Menurut Salim H.S, “perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>27</sup> Namun, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 BW, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>28</sup>

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan objek

---

<sup>27</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

<sup>28</sup> Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek*.

barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari objek barang yang ditentukan.

## 2. Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perjanjian, sehingga syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sah perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu:

### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:<sup>29</sup>

- 1) “Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.”

---

<sup>29</sup> Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 33.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 433 BW:

“Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.”

Setelah diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, pada Hasil Rapat Kamar Perdata Poin XI ditetapkan bahwa “dewasa adalah cakap bertindak didalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 Tahun atau telah kawin.”<sup>30</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 1329 BW diatur bahwa “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu”. Adapun yang tidak cakap dijelaskan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1330 BW disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) “Anak yang belum dewasa

---

<sup>30</sup> Surat Edaran Mahkamah Agung No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”

Namun, saat ini untuk Pasal 1330 Ayat (3) BW sudah tidak berlaku lagi, karena perempuan yang telah kawin dinyatakan telah dewasa sekalipun belum mencapai umur 18 tahun. Selain itu, usia dewasa juga diatur dalam ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan). Dalam ketentuan Undang-Undang Perkawinan diatur bahwa:

Pasal 47 UU Perkawinan:

- (1) “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
- (2) Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan.”

Pasal 48 UU Perkawinan:

“Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggandakan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.”

Pasal 50 UU Perkawinan:

- (1) “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.

- (2) Perwakilan itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.”

Berdasarkan ketentuan UU Perkawinan tersebut di atas, maka usia dewasa anak adalah 18 tahun. Selain itu, anak yang telah melakukan perkawinan, sekalipun usianya masih di bawah 18 tahun, juga telah dianggap dewasa berdasarkan hukum.

Selain itu, dalam Pasal 39 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) juga diatur batas usia paling rendah untuk menghadap ke Notaris adalah 18 (delapan belas) tahun.

Pasal 39 Ayat (1) UUJN:

- (1) “Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
  - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.”

Usia 18 tahun tersebut juga berlaku dalam pelayanan badan pertanahan nasional. Hal tersebut tertuang dalam Angka 7 Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia



Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan (selanjutnya disingkat SE No. 1 Tahun 2015).

Angka 7 SE No. 1 Tahun 2015:

“Berdasarkan pertimbangan yang dimaksud pada angka 5 dan angka 6, berdasarkan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin.”

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Berdasarkan Pasal 1332 BW “Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan”. selanjutnya, Pasal 1333 BW mengatur bahwa “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Selain itu, juga diatur dalam Pasal 1334 BW bahwa “Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Akan tetapi seseorang tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk menentukan suatu syarat dalam perjanjian mengenai warisan itu, sekalipun dengan persetujuan orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, hal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 169, 176 dan 178”. Berdasarkan ketentuan tersebut maka objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh

para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:<sup>31</sup>

- 1) “Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.”

d. Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1320 BW tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1335 BW “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”. Kemudian Pasal 1336 BW bahwa “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah”. Selanjutnya Pasal 1337 BW mengatur bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu

---

<sup>31</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 69.

dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 BW disebut Syarat Subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Namun, ketentuan ini terdapat pengecualian pada Pasal 446 BW yang mengatur bahwa “Pengampunan mulai berjalan, terhitung sejak putusan atau penetapan diucapkan. Semua tindak perdata yang setelah itu dilakukan oleh orang yang ditempatkan di bawah pengampunan, adalah batal demi hukum. Namun demikian, seseorang yang ditempatkan di bawah pengampunan karena keborosan, tetap berhak membuat surat-surat wasiat”.

Adapun syarat ketiga dan keempat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW disebut Syarat Objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

Selain syarat di atas, pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu:<sup>32</sup>

- a. Essensialia, unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essensialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.
- b. Naturalia, yaitu “unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu yaitu berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 BW yang mengatur bahwa Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala

---

<sup>32</sup> Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 67.

suatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”.<sup>33</sup>

- c. *Aksidentalita*, yaitu “unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.”<sup>34</sup>

### 3. **Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli**

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

- a. **Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 Ayat (1) BW yang mengatur bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan kontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 118-119.

<sup>34</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali, Jakarta, hlm. 85-90.

<sup>35</sup> Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, him 144

- 1) “Kebebasan tiap orang untuk memutuskan apakah ia akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian;
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian;
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian;
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.”

b. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak)

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 Ayat (1) BW. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>36</sup> Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persetujuan antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) BW di mana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi

---

<sup>36</sup> Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 10.

dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Iktikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) BW). Iktikad baik ada dua yaitu:<sup>37</sup>

- 1) “Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.”

e. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pada Pasal 1315 BW diatur bahwa: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Kemudian ketentuan Pasal 1340 BW yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Hal ini berarti

---

<sup>37</sup> Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 45.

bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 BW yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam Pasal 1318 BW, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

## **B. Kepailitan**

### **1. Pengertian Kepailitan**

Pailit menurut bahasa Indonesia diartikan bangkrut. “Pailit adalah suatu keadaan di mana seorang debitor tidak membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.<sup>38</sup> Dalam bahasa Inggris dikenal istilah *to fail*, dan di dalam bahasa Latin dipergunakan istilah *fallire*. Pailit di dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum diartikan sebagai keadaan debitor (yang berutang) yang berhenti membayar utang–utangnya.<sup>39</sup> Kata pailit juga berasal dari bahasa Prancis *failite* yang berarti kemacetan pembayaran. Yang dapat diartikan Kepailitan adalah suatu keadaan

---

<sup>38</sup> Zaeny Asyhadie, 2005, *Hukum Bisnis Proses dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 225.

<sup>39</sup> Zainal Asikin, 2002, *Hukum Kepailitan & Penundaan Pembayaran Di Indonesia*, Rajawali pers, Jakarta, hlm. 24-25



yang acap kali dialami oleh perusahaan-perusahaan. Masalah kepailitan tentunya tidak pernah lepas dengan masalah utang-piutang. Dikatakan perusahaan pailit apabila perusahaan tidak mampu membayar utangnya terhadap perusahaan (kreditor) yang telah memberikan pinjaman kepada perusahaan pailit. Perusahaan yang pailit kita sebut sebagai debitor.”<sup>40</sup>

Definisi terkait kepailitan berdasarkan Pasal 1 angka (1) UU Kepailitan & PKPU yakni “sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas.”<sup>41</sup> Pailit adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan peristiwa keadaan berhenti membayar utang-utang debitor yang telah jatuh tempo. Si pailit adalah pihak debitor yang memiliki dua atau lebih kreditor yang tidak mampu membayar utangnya dan telah jatuh tempo dan dapat ditagih.<sup>42</sup> Pailit adalah peristiwa yang dapat terjadi kepada siapa saja termasuk badan hukum (*legal entity*). Istilah pailit di Indonesia ditujukan kepada seseorang yang tidak lagi mampu untuk membayar utangnya atau telah berhenti membayar utangnya.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Rahayu Hartini, 2009, *Penyelesaian Sengketa Kepailitan di Indonesia: Dualisme Kewenangan Pengadilan Niaga dan Lembaga Arbitrase*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 71.

<sup>41</sup> Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

<sup>42</sup> Zaeni Asyhadie, 2019, *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaanya di Indonesia) Edisi Revisi*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 341-342.

<sup>43</sup> Elyta Ras Ginting, 2018, *Hukum Kepailitan (Teori Kepailitan)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

Menurut Kartono, kepailitan diartikan sebagai “Suatu sitaan dan eksekusi atas seluruh harta kekayaan semua kreditor-kreditornya bersama-sama yang pada waktu si debitor dinyatakan pailit mempunyai piutang dan untuk jumlah yang masing-masing kreditor miliki pada saat itu”.<sup>44</sup> Menurut Retnowulan Sutantio pengertian kepailitan adalah “eksekusi massal yang ditetapkan dengan keputusan Hakim, yang berlaku secara serta merta, dengan melakukan penyitaan umum atas semua harta orang yang dinyatakan pailit, baik yang ada pada waktu pernyataan pailit, maupun yang diperoleh selama kepailitan berlangsung, untuk kepentingan semua kreditor, yang dilakukan dengan pengawasan pihak yang berwajib”.<sup>45</sup>

Lembaga kepailitan mencegah atau menghindarkan dari dua hal, yaitu adalah, “(1) Menghindarkan dari eksekusi massal oleh debitor atau kreditor, dan (2) Untuk mencegah perbuatan-perbuatan debitor yang tidak jujur. Dengan kata lain bahwa, lembaga kepailitan pada hakikatnya harus dapat memberikan perlindungan yang seimbang terhadap semua pihak, baik itu untuk kreditor dari

---

<sup>44</sup> Kartono, 2000, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 7.

<sup>45</sup> Serlika Aprita, 2020, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Perspektif Teori)*, Setara Press, Malang, hlm. 3.

perbuatan tidak jujur debitor atau kreditor–kreditor lain maupun untuk debitor dari perbuatan curang kreditor–kreditornya.”<sup>46</sup>

## 2. Prinsip-Prinsip Dasar Lembaga Kepailitan

Adapun prinsip-prinsip dasar lembaga kepailitan, khususnya yang berkaitan dengan aspek kelangsungan usaha badan hukum, atau lebih spesifikasinya perusahaan yang menjalankan usahanya di bidang dana masyarakat yang dapat dianalisis dari prinsip, sebagai berikut:<sup>47</sup>

- a. “Prinsip *Debt Collection*  
*Debt Collection principle* merupakan prinsip yang menekankan bahwa utang debitor harus dibayar dengan harta yang dimiliki debitor tersebut sesegera mungkin untuk menghindari iktikad tidak baik dari debitor dengan cara menyembunyikan atau menyelewengkan segenap harta benda miliknya yang sesungguhnya merupakan jaminan umum bagi pelunasan utang-utangnya.
- b. Prinsip *Debt Forgiveness*  
Prinsip *debt forgiveness* mengandung pengertian bahwa kepailitan tidak identik dengan pranata pemaksaan atau penekanan terhadap debitor, melainkan bisa bermakna sebaliknya, yaitu sebagai pranata hukum yang dapat digunakan sebagai alat untuk meringankan beban yang harus ditanggung oleh debitor sebagai akibat kesulitan keuangan yang dialaminya sehingga ia tidak dapat mampu melunasi utang-utangnya sesuai kesepakatan semulanya.
- c. Prinsip *Commercial Exit from Financial Distress*  
Prinsip *commercial exit from financial distress* merupakan suatu jalan keluar yang bersifat komersial bagi debitor yang terhimpit masalah utang, di mana debitor tersebut sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk membayar utang-utang kepada para kreditornya. Apabila keadaan

---

<sup>46</sup> Hendri Sita Ambar K dan Bianca Belladina, “Permohonan Pernyataan Pailit terhadap Perusahaan Modal Ventura yang tidak memiliki izin”, Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 6 No. 1, ISSN 2442-9090, Januari – Juni 2020, hlm. 166.

<sup>47</sup> Ulang Mangun, dkk, 2017, *Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang-Studi Hukum dalam Rangka Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004*, Pengayoman, Jakarta, hlm. 38-43.

tidak mampu dari debitor untuk membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo tersebut disadari oleh debitor yang bersangkutan, ia dapat mengajukan permohonan penetapan status pailit untuk dirinya sendiri (*voluntary petition for bankruptcy*).

d. Prinsip *Corporate Rescue*

*Corporate rescue principle* adalah prinsip yang menjelaskan bahwa lembaga kepailitan juga sebenarnya dibutuhkan di dalam bisnis untuk menyeleksi usaha yang tidak efisien. Perusahaan yang tidak efisien akan berdampak tidak baik bagi perekonomian karena akan menjadi beban bagi sistem ekonomi itu sendiri. Perusahaan yang efisien tidak akan melakukan pinjaman secara sembarangan tanpa perhitungan ekonomis yang matang dan akan selalu menggunakan pinjaman yang diperolehnya secara efektif sesuai dengan peruntukannya.”

### 3. Asas-Asas Kepailitan

UU Kepailitan dan PKPU di dalam penjelasan umumnya menjabarkan beberapa asas yang terkandung di dalamnya, yakni:<sup>48</sup>

a. “Asas Keseimbangan

UU Kepailitan dan PKPU mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak terdapat ketentuan yang mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitor yang tidak jujur, di lain pihak juga terdapat ketentuan yang dapat menyebabkan penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditor yang beriktikad buruk. Penormaan asas ini di dalam UU Kepailitan dan PKPU antara lain:

---

<sup>48</sup> Penjelasan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

(1) Pencegahan penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitor yang tidak jujur.

(2) Pencegahan penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditor yang beriktikad buruk.

b. Asas Kelangsungan Usaha

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada perusahaan debitor yang prospektif untuk tetap melanjutkan usahanya. Penormaan terhadap asas kelangsungan usaha di dalam UU Kepailitan dan PKPU di atas hanyalah sebatas pada kelangsungan usaha debitor setelah jatuhnya putusan pernyataan pailit atas debitor tersebut, tidak termasuk sebelum debitor dinyatakan pailit mengingat syarat untuk dapat dipailitkannya debitor tidak memperdulikan apakah keadaan keuangan debitor masih insolvensi ataukah tidak.

c. Asas Keadilan

Asas keadilan ini berguna untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan penagihan pembayaran atas tagihan masing-masing kepada debitor, dengan tidak memperdulikan kreditor lainnya.

d. Asas Integrasi

Asas integrasi di dalam UU Kepailitan dan PKPU mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan hukum materiilnya

merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.”

Selain asas tersebut di atas, juga terdapat beberapa asas menurut Sutan Remy Sjahdeini, yakni:<sup>49</sup>

- a. “Asas hukum kepailitan jangan sampai meredam minat investor, terutama investor luar negeri untuk berinvestasi.
- b. Asas kepailitan merupakan jalan terakhir untuk penyelesaian utang debitor.
- c. Asas hanya debitor pailit yang telah insolvensi saja yang dapat dipailitkan.
- d. Asas memungkinkan permohonan pailit diajukan oleh kreditor atau oleh debitor.
- e. Asas harta kekayaan debitor pailit berada di bawah sita umum.
- f. Asas harta kekayaan debitor pailit yang sudah berada di bawah sita umum dikelola oleh Kurator.
- g. Asas tidak semua harta kekayaan debitor diletakkan di bawah sita umum, tetapi beberapa jenis kekayaan dan pendapatan debitor dikecualikan untuk dipakai sebagai alat untuk memperoleh sumber uang bagi kehidupan sehari-hari.
- h. Asas para kreditor tidak dapat lagi menghubungi debitor pailit untuk menagih piutangnya, selanjutnya para kreditor diwajibkan berhubungan dengan Kurator.
- i. Asas harta pailit wajib dijual secara lelang kepada publik untuk hasilnya digunakan sebagai sumber pelunasan utang debitor kepada semua kreditornya.
- j. Asas memberikan manfaat dan perlindungan yang seimbang bagi kreditor dan debitor.
- k. Asas persetujuan putusan pailit harus disetujui oleh para kreditor mayoritas.
- l. Asas berlakunya keadaan diam (*automatic stay* atau *automatic standstill*).
- m. Asas *actio pauliana*.
- n. Asas mengakui hak jaminan sebagai hak separatis.
- o. Asas proses putusan pernyataan pailit harus sesingkat mungkin.
- p. Asas proses putusan pailit terbuka untuk umum.
- q. Asas pemberian *financial fresh start* kepada para debitor pailit setelah selesainya tindakan pemberesan.

---

<sup>49</sup> Sutan Remy Sjahdeni. *Op.cit.*, hlm. 94-125.

- r. Asas pengurus perusahaan debitor yang mengakibatkan perusahaan pailit harus bertanggung jawab pribadi.
- s. Asas perbuatan-perbuatan yang merugikan harta pailit adalah tindak pidana.”

### **C. Pembersan *Boedel* Pailit**

Pembersan *boedel* pailit merupakan pengurusan harta debitor pailit untuk dilakukan eksekusi. Pengurusan adalah melakukan penyegelan harta pailit, pencatatan/pendaftaran harta pailit, melanjutkan usaha debitor, membuka surat-surat telegram debitor pailit, mengalihkan harta pailit, melakukan penyimpanan harta pailit, mengadakan perdamaian guna menjamin suatu perkara yang sedang berjalan atau mencegah timbulnya suatu perkara.<sup>50</sup>

Dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit maka debitor demi hukum akan kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam *boedel* pailit, seluruh kekayaan debitor baik yang telah ada ataupun yang diperoleh selama proses kepailitan secara otomatis akan diletakkan sita umum untuk dilakukan pengurusan dan pembersan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas.<sup>51</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 184 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, dengan tetap memerhatikan ketentuan Pasal 15 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, Kurator harus memulai pembersan dan menjual semua harta

---

<sup>50</sup> Parlindungan Harahap, 2021, *Tinjauan Yuridis Terhadap Status Dari Boedel Pailit Yang Menjadi Barang Sitaan Negara (Studi Putusan Nomor 3 K/PDT.SUS-PAILIT/2019)*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 63.

<sup>51</sup> *Ibid.*

pailit (setelah dilakukan pencocokan piutang) tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan debitor apabila:<sup>52</sup>

1. “Usul untuk mengurus perusahaan debitor tidak diajukan dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU, atau usul tersebut telah diajukan tetapi ditolak;
2. Pengurusan terhadap perusahaan debitor dihentikan.”

Kurator adalah pihak yang berwenang melakukan pengurusan atau pemberesan harta debitor pailit. Tugas dan wewenang daripada kurator antara lain:<sup>53</sup>

1. “Melaksanakan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit, sudah dapat dijalankan sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap Putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap (*inkract*) atau diajukan kasasi atau peninjauan kembali [Pasal 16 Ayat (1)].
2. Tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Debitor atau salah satu organ Debitor, meskipun dalam keadaan di luar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan [Pasal 69 Ayat (2) huruf a].
3. Dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, hanya dalam rangka meningkatkan nilai harta pailit [Pasal 69 Ayat (2) huruf b].
4. Meminta persetujuan Hakim Pengawas, apabila dalam melakukan pinjaman dari pihak ketiga kurator perlu membebani harta pailit dengan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya [Pasal 69 Ayat (3)].
5. Pengadilan dengan putusan pernyataan pailit atau setiap waktu setelah itu, atas usul Hakim Pengawas, permintaan Kurator, atau atas permintaan seorang Kreditor atau lebih dan setelah mendengar Hakim Pengawas, dapat memerintahkan supaya Debitor Pailit ditahan, baik ditempatkan di Rumah Tahanan Negara maupun di rumahnya sendiri, di bawah pengawasan jaksa yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas [Pasal 93 Ayat (1)].
6. Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan

---

<sup>52</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 376.

<sup>53</sup> Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.



- semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima [Pasal 98].
7. Kurator dapat meminta penyegehan harta pailit kepada Pengadilan, berdasarkan alasan untuk mengamankan harta pailit, melalui Hakim Pengawas [Pasal 99 Ayat (1)].
  8. Segera setelah dibuat pencatatan harta pailit, Kurator membuat daftar yang menyatakan sifat, jumlah piutang dan utang harta pailit, nama dan tempat tinggal Kreditor beserta jumlah piutang masing-masing Kreditor [Pasal 102].
  9. Membebaskan barang yang menjadi agunan dengan membayar kepada kreditor jumlah terkecil antara harga pasar barang agunan dan jumlah uang yang dijamin dengan barang agunan tersebut [Pasal 59 Ayat (3)].
  10. Kewenangan untuk menjual agunan dari kreditor separatis setelah dua bulan insolvensi [Pasal 59 Ayat (1)] atau kurator menjual barang bergerak dalam masa penguasaan kurator dalam rangka kelangsungan usaha debitor [Pasal 56 Ayat (3)] atau membebaskan barang agunan dengan membayar kepada kreditor pemegang agunan yang bersangkutan [Pasal 59 Ayat (3)].
  11. Kurator dapat mengalihkan harta pailit sejauh diperlukan untuk menutup biaya kepailitan atau apabila penahanannya akan mengakibatkan kerugian pada harta pailit, meskipun terhadap putusan pailit diajukan kasasi atau peninjauan kembali [Pasal 107].
  12. Melakukan tuntutan berdasarkan pranata hukum *actio pauliana* [Pasal 41 jo Pasal 47 Ayat (1)] atau tindakan pembatalan lainnya [Pasal 45 jo Pasal 47 Ayat (1)].
  13. Menyampaikan laporan kepada Hakim Pengawas mengenai keadaan harta pailit dan pelaksanaan tugasnya setiap 3 (tiga) bulan [Pasal 74 Ayat (1)].
  14. Melaksanakan pembayaran kepada para kreditor dalam proses pemberesan [Pasal 201].
  15. Menjual atau melelang harta pailit dalam rangka pemberesan [Pasal 184 Ayat (1), Pasal 16 Ayat (1), Pasal 69 Ayat (2)].
  16. Kewenangan untuk menjual agunan dari kreditor separatis setelah dua bulan insolvensi atau keadaan tidak mampu membayar [Pasal 59 Ayat (1)].
  17. Berwenang melakukan perjanjian timbal balik [Pasal 36].
  18. Menghadap di sidang pengadilan [Pasal 69 Ayat (5)].
  19. Melaksanakan tugas khusus [Pasal 73 Ayat (3)].
  20. Membuat uraian mengenai harta pailit [Pasal 100].
  21. Mencocokkan piutang dan membuat daftar piutang [Pasal 116 jo Pasal 117].
  22. Kurator dapat menghentikan ikatan sewa-menyewa [Pasal 38].
  23. Kurator dapat memutuskan PHK [Pasal 39].

24. Barang-barang harta milik debitor pailit disimpan oleh kurator [Pasal 108].”

Tahapan pengurusan harta debitor pailit yang dilakukan oleh kurator dalam melaksanakan tugas-tugasnya adalah:<sup>54</sup>

1. “Mengumumkan awal kepailitan.
2. Melakukan penyegelan harta debitor pailit.
3. Pencatatan/pendaftaran harta debitor pailit.
4. Melanjutkan usaha debitor pailit.
5. Membuka surat-surat penting antara lain: rekening, telegram, dan lain-lain milik debitor pailit.
6. Mengalihkan harta debitor pailit.
7. Menyimpan harta debitor pailit tetapi tanggung jawab penyimpanan berada pada lembaga penyimpanan.
8. Mengadakan perdamaian antara debitor pailit dengan para kreditor.
9. Mendaftarkan tagihan para kreditor.
10. Menghadiri rapat pencocokan piutang dan memberitahukan piutang kepada kreditor.”

Pemberesan merupakan salah satu tugas yang dilakukan oleh kurator terhadap pengurusan harta debitor pailit. Dalam Penjelasan Pasal 16 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU dijelaskan bahwa yang dimaksud pemberesan adalah pengurangan aktiva untuk membayar atau melunasi utang. Pemberesan baru dapat dilakukan setelah debitor berada dalam keadaan insolvensi, di mana insolvensi baru dapat terjadi bila :<sup>55</sup>

- (1) “Jika dalam rapat pencocokan piutang tidak ditawarkan rencana perdamaian, rencana perdamaian yang ditawarkan tidak diterima, atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, demi hukum harta pailit berada dalam keadaan insolvensi.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 dan Pasal 106 tidak berlaku, apabila sudah ada kepastian bahwa perusahaan Debitor pailit tidak akan dilanjutkan menurut pasal-pasal di bawah ini atau apabila kelanjutan usaha itu dihentikan.”

---

<sup>54</sup> Sunarmi, 2009, *Hukum Kepailitan*, USU Press, Medan, hlm. 119.

<sup>55</sup> Pasal 178 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Kurator dalam melaksanakan tugasnya diawasi oleh Hakim Pengawas. Hakim Pengawas memiliki peranan yang sangat penting setelah terjadinya putusan pailit, terdapat beberapa tugas dan kewenangan yang harus segera dilakukan setelah jatuhnya putusan pailit. Tugas dan Kewenangan tersebut diantaranya:<sup>56</sup>

1. “Memastikan Terpenuhinya Asas Publisitas Secara Layak Dengan Segera Melakukan Pengumuman

Tugas Hakim Pengawas setelah kepailitan diumumkan ke media massa adalah menentukan hari, tanggal waktu dan tempat rapat kreditor pertama. Meskipun tindakan ini dituliskan terpisah dengan tindakan mengumumkan kepailitan yang diatur pada Pasal 15 Ayat (4) UU Kepailitan dan PKPU, namun sebaiknya pengumuman tentang penetapan hari, tanggal, waktu dan tempat Rapat Kreditor pertama dilakukan bersamaan dengan dibuatnya penetapan pengumuman kepailitan pada dua Surat Kabar Harian. Sehingga pengumuman pertama pada Surat Kabar tersebut, selain memuat pengumuman kepailitan, juga memuat pengumuman tentang hari, tanggal, waktu dan tempat rapat kreditor pertama tersebut.

Rapat kreditor pertama sangatlah penting, karena di dalam rapat ini dibicarakan hal-hal yang banyak menentukan proses kepailitan nantinya, misalnya pengenalan, jadwal rapat-rapat selanjutnya, komunikasi dengan Kurator dan Hakim Pengawas, mekanisme pengambilan keputusan dan sebagainya. Idealnya pengumuman ini memuat pula agenda rapat kreditor secara singkat, sehingga semua kreditor yang membaca bisa mengetahui secara umum acara yang akan dilaksanakan.

2. Mengidentifikasi aset dan memastikan dilakukannya pembekuan dan pengamanan aset

Menjaga dan mengurus harta pailit adalah bentuk pertanggungjawaban kurator kepada kreditor. Setelah putusan pailit dibacakan, kurator bertugas untuk mengumumkan kepailitan kepada publik dan mulai melakukan pencatatan harta pailit, paling lambat dua hari setelah kurator menerima surat

---

<sup>56</sup> Bimo Putro Sejati, *Pelaksanaan Tugas Dan Kewenangan Hakim Pengawas Dalam Mengawasi Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit Di Pengadilan Niaga Surabaya*, Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 7-12.

pengangkatan dirinya sebagai kurator. Hasil pencatatan ini diberikan kepada Kepaniteraan Pengadilan agar dapat dilihat oleh publik secara gratis.

3. Memastikan Dilakukannya Pengecualian Benda-Benda Tertentu Dari Aset Pailit

Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan (Pasal 24 UU Kepailitan dan PKPU). Menurut Pasal 22 UU Kepailitan dan PKPU, beberapa hal dapat dikecualikan dari harta pailit, yaitu: Apabila muncul perbedaan pendapat antara Debitor dan Kurator/Kreditor mengenai benda-benda apa atau berapa besarnya uang yang dapat diberikan kepada Debitor pailit, maka Hakim Pengawas yang akan memutuskan hal ini. Dalam menentukan besarnya uang yang dapat dikecualikan dari harta pailit secara adil, Hakim Pengawas perlu melihat secara objektif kebutuhan Debitor.

4. Memimpin Rapat Verifikasi Utang Dan Prosedur Renvoi

Hakim pengawas harus mengawasi jalannya pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh pihak kurator. Hakim pengawas berperan dalam rapat verifikasi dan renvoi. Pencocokan (verifikasi) piutang/utang merupakan salah satu kegiatan yang penting dalam proses kepailitan. Pada tahap ini nanti akan ditentukan mengenai pertimbangan terhadap kreditor dan urutan hak-hak masing-masing kreditor. Rapat pencocokan piutang dipimpin oleh hakim pengawas, sedangkan berita acara rapat ditandatangani oleh hakim pengawas dan panitera (Pasal 126 Ayat (4) UU Kepailitan dan PKPU).

5. Memberikan Penetapan Pada Tahap Insolvensi Bila Diperlukan

Jika tahap perdamaian tidak ada, ditolak kreditor ataupun majelis hakim menolak untuk mengesahkan perdamaian maka akan ada tahap insolvensi. Jika debitor sudah dinyatakan insolvensi, dia sudah benar-benar pailit dan hartanya segera akan dibagi-bagi meskipun hal ini tidak berarti bahwa bisnis dari perusahaan pailit tersebut tidak bisa dilanjutkan.

6. Memberikan Izin Kurator Untuk Likuidasi Aset

a. Penjualan Aset oleh Kurator dan Alasan Penjualan

Salah satu tugas kurator yaitu melikuidasi aset-aset milik debitor yang pailit, yakni mengalihkan atau menjual aset-aset tersebut kepada pihak mana pun sehingga diperoleh uang tunai sesuai prosedur yang berlaku dan sesuai dengan kebiasaan, kepatutan, serta sesuai pula dengan

syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang Kepailitan ataupun Undang-Undang lainnya.

b. Cara Melikuidasi Aset

Bagaimana cara menjual harta debitor pailit juga hal yang harus selalu diperhatikan dalam proses pemberesan harta pailit. Untuk itu harus dilakukan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1) Pertimbangan Yuridis

Tentunya agar pihak kurator yang menjual harta debitor pailit tidak disalahkan, yang pertama sekali harus diperhatikan adalah apa persyaratan yuridis terhadap tindakan tersebut. Misalnya, kapan dia harus menjualnya, bagaimana prosedur menjual, apakah memerlukan izin tertentu, Undang-Undang mana dan Pasal berapa yang mengaturnya, dan sebagainya.

2) Pertimbangan Bisnis

Selain dari pertimbangan yuridis, kurator yang menjual aset debitor juga harus memerhatikan pertimbangan bisnis. Jika perlu, dapat disewa para ahli untuk memberikan masukan-masukan sebagai bahan pertimbangan bagi kurator. Fokus utama dari pertimbangan bisnis disini adalah apakah dengan penjualan tersebut dapat dicapai harga setinggi-tingginya. Karena itu, harus dipertimbangkan, antara lain, hal-hal sebagai berikut:

- a) Kapan saat yang tepat untuk menjual aset debitor tersebut agar diperoleh harga yang tinggi;
- b) Apakah lebih baik dijual secara borongan atau dijual retail;
- c) Apakah lebih baik dijual sebagian-sebagian atau dijual seluruh bisnis dalam satu paket;
- d) Apakah perlu pakai perantara professional atau tidak;
- e) Apakah perlu dilakukan tender atau tidak; dan
- f) Apakah perlu dibuat iklan penjualan atau tidak.

7. Pembagian Aset

a. Kapan Aset Harus Dibagi

Pada prinsipnya aset baru dibagi-bagi kepada kreditor setelah seluruh aset debitor terjual dan menjadi cash, yakni apabila cash (uang tunai) sudah cukup tersedia untuk membayar utang-utangnya. Akan tetapi, tidak dilarang apabila kurator membagi hasil penjualan harta

pailit yang sudah ada terlebih dahulu secara proporsional asalkan hal tersebut dipandang baik oleh kurator.

b. Dasar Hukum Pembagian Aset

Pembagian aset-aset debitor pailit kepada kreditor-kreditor dan seluruh yang berhak lainnya merupakan tahap terakhir dalam seluruh proses kepailitan. Ketentuan tentang pembagian aset ini cukup terperinci dengan melibatkan berbagai Undang-Undang atau peraturan sebagai dasar hukumnya. Pelaksanaan tugas dan wewenang hakim pengawas di lapangan tentu saja tidak selalu sesuai dengan yang diinginkan, terdapat hambatan-hambatan yang dapat memperlambat jalannya pemberesan harta *boedel* pailit. Hambatan yang dialami oleh hakim pengawas dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.”

**D. Analisis Harta yang Telah Dijual Sebelum Adanya Putusan Pernyataan Pailit Untuk Dikategorikan Sebagai *Boedel* Pailit**

Pailit adalah keadaan yang berhubungan dengan peristiwa berhenti membayar utang oleh debitor yang memiliki dua atau lebih kreditor yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.<sup>57</sup> Pailit adalah peristiwa yang dapat terjadi kepada siapa saja baik orang-perorangan maupun badan hukum (*legal entity*).<sup>58</sup>

Pada teori keuangan, kesulitan keuangan ini dibedakan dalam beberapa kategori:<sup>59</sup>

1. “Kegagalan ekonomi atau *economic failure*, yakni pendanaan perusahaan tidak dapat menutup biaya termasuk biaya modal.
2. Kegagalan bisnis atau *business failure*, yakni perusahaan menghentikan kegiatannya dengan akibat kerugian bagi kreditor.

---

<sup>57</sup> Zaeni Asyhadie, 2019, *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaanya di Indonesia) Edisi Revisi*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 341-342.

<sup>58</sup> Elyta Ras Ginting, 2018, *Hukum Kepailitan (Teori Kepailitan)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

<sup>59</sup> Susanti Adi Nugroho, 2018, *Hukum Kepailitan Di Indonesia: Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapannya*, Kencana, Jakarta, hlm. 29-30.

3. *Technical insolvency* atau secara teknis sudah tidak solven, yakni perusahaan dinyatakan pailit apabila tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar utang yang jatuh waktu.
4. *insolvensi in bancruptcy*, yakni nilai buku dari total kewajiban melebihi nilai aset perusahaan dan keadaan ini lebih parah dibandingkan dengan *technical insolvency* yang dapat mengarah ke likuidasi.
5. Kepailitan menurut hukum atau *legal Bankruptcy*, yakni kepailitan yang dijatuhkan oleh pengadilan sesuai dengan undang-undang.”

Makna atau esensi dari pailit tidak sama dengan makna bangkrut, karena bangkrut berarti ada unsur keuangan yang tidak sehat dalam suatu perusahaan. Selain itu, bangkrut lebih cenderung pada kondisi dimana suatu perusahaan mengalami kerugian secara terus-menerus yang memungkinkan perusahaan itu gulung tikar sehingga unsur utama dari kebangkrutan ialah kerugian.<sup>60</sup> Adapun pailit bisa terjadi pada perusahaan yang kondisi keuangannya masih sehat, perusahaan tersebut dipailitkan karena tidak membayar utang-utang yang telah jatuh tempo dari salah satu atau lebih kreditor, jadi unsur utama dari kepailitan ialah adanya utang. Jadi dapat dikatakan bahwa kepailitan itu adalah salah satu cara/metode penagihan utang. Sebenarnya hal ini mengacu pada hukum kepailitan di negara Anglo-saxon yang menyebutnya *bankruptcy* yang berarti ketidakmampuan membayar utang. Kata *Bankruptcy* tersebut kemudian diterjemahkan bangkrut dalam bahasa Indonesia.<sup>61</sup>

UU Kepailitan dan PKPU dibuat agar para kreditor tidak berebutan dengan saling mendahului menguasai harta kekayaan debitor. Masing-

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, hlm. 30.

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm. 31.

masing debitor akan merasa memiliki hak hukum untuk memperoleh pelunasan dari harta kekayaan debitor. Tidak mustahil masing-masing kreditor akan berebutan untuk saling mendahului mengajukan permohonan sita jaminan kepada pengadilan.<sup>62</sup>

Oleh karena itu, jika hanya dengan pengaturan tingkat prioritas dan urutan pelunasan masing-masing piutang para kreditor dalam BW, belum mampu menjamin kepastian hukum yang berkeadilan bagi seluruh kreditor. Selain itu, ada ketentuan mengenai tingkat prioritas dan urutan pelunasan masing-masing piutang sebagaimana diatur dalam BW, sehingga perlu ada undang-undang khusus yang mengatur mengenai bagaimana cara membagi hasil penjualan harta kekayaan debitor untuk melunasi piutang masing-masing kreditor berdasarkan urutan tingkat prioritasnya itu. Serta, harus pula ditentukan secara khusus mengenai siapa yang berhak melakukan pembagian itu (yaitu Kurator) dan bagaimana cara melakukan pembagiannya.<sup>63</sup> Berdasarkan alasan tersebutlah UU Kepailitan dan PKPU hadir untuk melengkapi kebutuhan usaha terhadap penyelesaian utang melalui kepailitan.

Pada dasarnya, proses kepailitan ditempuh untuk mencegah atau menghindarkan dari dua hal, yaitu (1) Menghindarkan dari eksekusi massal oleh debitor atau kreditor, dan (2) Untuk mencegah perbuatan-perbuatan debitor yang tidak jujur. Dengan kata lain bahwa, hadirnya

---

<sup>62</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 2018, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang)*, Edisi Kedua, Prenada Media Group (Kencana), Jakarta, hlm. 11.

<sup>63</sup> *Ibid.*



pranata hukum kepailitan pada hakikatnya diharapkan dapat memberikan perlindungan yang seimbang terhadap semua pihak, baik itu untuk kreditor dari perbuatan debitur yang tidak jujur atau kreditor-kreditor lain, maupun perlindungan untuk debitur dari perbuatan curang atau iktikad tidak baik kreditor-kreditornya.<sup>64</sup>

Menurut Levinthal, semua hukum kepailitan (*bankruptcy law*), tanpa memedulikan kapan atau di mana dirancang dan diundangkan (negara manapun), memiliki tiga tujuan utama:<sup>65</sup>

1. “Hukum kepailitan mengamankan dan membagi hasil penjualan harta milik debitur secara adil kepada semua kreditornya.
2. Mencegah agar debitur yang insolvensi tidak merugikan kepentingan kreditornya.
3. Memberikan perlindungan kepada debitur yang beriktikad tidak baik bagi para kreditornya.”

Pada hukum kepailitan, berlaku asas umum penyitaan secara massal yakni, debitur yang tidak melunasi utangnya secara sukarela, maka hartanya disita. Semua kreditor mempunyai hak yang sama, tidak ada nomor urut kapan utang tersebut muncul, kecuali yang ditentukan khusus oleh peraturan perundang-undangan yakni kreditor separatis dan kreditor preferen. Maksud diadakannya penyitaan aset pihak yang berutang yaitu, untuk menghindari adanya tindakan sendiri-sendiri dari para kreditor yang dapat merugikan kreditor lainnya. Pembayaran utang

---

<sup>64</sup> Hendri Sita Ambar K dan Bianca Belladina, “Permohonan Pernyataan Pailit terhadap Perusahaan Modal Ventura yang tidak memiliki izin”, Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 6 No. 1, ISSN 2442-9090, Januari – Juni 2020, hlm. 166.

<sup>65</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 2018, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang)*, Edisi Kedua, Prenada Media Group (Kencana), Jakarta, hlm. 4.

debitor dapat dilakukan secara proporsional, tagihan terhadap utang debitor dapat dilakukan secara bersamaan, adanya pengawasan dari lembaga Peradilan, sehingga tagihan terhadap utang debitor lebih mendapat kepastian hukum.<sup>66</sup>

Pelunasan utang dilakukan secara proporsional, berdasarkan perbandingan utang. Sebagaimana yang dikemukakan oleh J. Djohansyah, prinsip umum Kepailitan "*Paritas Creditorum*" artinya semua kreditor mempunyai hak yang sama atas pembayaran dari hasil kekayaan debitor pailit akan dibagikan secara proporsional menurut besarnya tagihan.<sup>67</sup> Dapat diketahui, bahwa perlunya dilakukan penyitaan terhadap aset debitor agar pembayaran terhadap utang-utangnya dapat dilakukan secara tepat dan adil bagi semua kreditor.

Harta kekayaan debitor tidak hanya terbatas kepada harta kekayaan berupa barang-barang tetap seperti tanah, tetapi juga barang-barang bergerak. Termasuk barang-barang yang berada di dalam penguasaan orang lain, yang terhadap barang-barang itu debitor memiliki hak, seperti barang-barang debitor yang disewa oleh pihak lain atau yang dikuasai oleh orang lain secara melawan hukum atau tanpa hak.<sup>68</sup>

Status barang yang diperoleh debitor setelah putusan pailit dan selama berlangsungnya kepailitan yaitu selama putusan pengadilan niaga

---

<sup>66</sup> Sentosa Sembiring, 2006, *Hukum Kepailitan Dan Peraturan Perundang-undangan Yang Terkait Dengan Kepailitan*, Cetakan 1, CV. Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 14.

<sup>67</sup> J. Djohansyah, 2004, *Kreditor Separatis, Preferen dan Penjaminan Utang antar Induk dan Anak Perusahaan*, PPH, Jakarta, hlm. 45

<sup>68</sup> Adrian Sutedi, 2009, *Hukum Kepailitan*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 50

yang telah menyatakan debitor pailit tidak diubah sebagai akibat upaya hukum yang berupa kasasi maupun peninjauan kembali, atau selama kurator belum selesai dengan tindakan pemberesan atau likuidasi terhadap harta pailit, maka demi hukum masuk ke dalam harta pailit.

Proses pengurusan dan pemberesan yang dilaksanakan oleh kurator tidak selalu berjalan lancar, karena dalam berbagai kondisi seringkali timbul perselisihan antara Kurator dengan debitor, atau antara Kurator dengan kreditor, bahkan antara Kurator dengan pihak terkait dalam melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit. Sebagaimana dalam pembahasan ini, bahwa permasalahan utama yang dihadapi oleh Kurator adalah terdapat pihak yang keberatan terhadap keputusan Kurator yang memasukkan sebidang tanah/bangunan HGB yang telah dibeli dari debitor sebelum dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.

Keberatan tersebut diajukan melalui gugatan lain-lain kepada Pengadilan Niaga terhadap Kurator. Keberatan tersebut didasarkan pada peristiwa bahwa sebelum debitor dinyatakan pailit, ia telah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan HGB dengan debitor dalam bentuk PPJB, yang telah diluasi serta telah dilakukan penyerahan sertifikat HGB dan penyerahan objek tanah dan bangunan secara fisik. Namun, sebelum melakukan penyerahan secara yuridis yakni melalui AJB, debitor telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.

Untuk dapat menjawab permasalahan tersebut, maka hal mendasar yang perlu diuraikan terlebih dahulu adalah terkait dasar hukum yang

mengatur mengenai definisi, batasan dan kriteria *boedel* pailit atau harta pailit. Dasar hukum kepailitan di Indonesia diatur dalam:

1. *Burgerlijk Wetboek* (BW), khususnya Pasal 1131, Pasal 1132, Pasal 1133, dan Pasal 1134;
2. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU).

UU Kepailitan dan PKPU merupakan pelaksanaan dari Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW. Sebagaimana diketahui Pasal 1131 BW menentukan bahwa “Segala harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan debitor. Selanjutnya, Pasal 1132 BW menentukan bahwa “harta kekayaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor yang memiliki piutang terhadapnya.” Berdasarkan ketentuan dalam BW tersebut, selanjutnya diatur mengenai definisi harta pailit dalam Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU bahwa “harta pailit meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Penulis berpandangan bahwa harta pailit meliputi harta kekayaan debitor baik yang saat ini telah ada maupun harta yang akan ada seperti keuntungan dalam usaha debitor, hasil sewa harta benda debitor, dan pembayaran-pembayaran yang akan ada di

kemudian hari. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, perlu ditegaskan bahwa meskipun kepailitan mengakibatkan seluruh kekayaan debitor serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan berada dalam sitaan umum sejak saat putusan pailit diucapkan, tetapi terdapat beberapa pengecualian untuk benda yang tidak dapat digolongkan sebagai harta pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UU Kepailitan dan PKPU, yakni:<sup>69</sup>

1. “Benda yang termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya dan bahan makanan untuk 30 hari debitor dan keluarganya, yang ada ditempat itu;
2. Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sebagai suatu penggajian dari jabatan atau jasa, upah, pensiun, uang tunggu, atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh hakim pengawas; atau
3. Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut Undang-undang.”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Penulis berpandangan bahwa *boedel* pailit atau harta pailit hanya meliputi harta debitor baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian

---

<sup>69</sup> Jono, 2010, *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 141.

hari. Artinya *boedel* pailit tidak meliputi terhadap objek harta yang telah dijual kepada pihak lain sebelum adanya putusan pernyataan pailit di Pengadilan Niaga.

Tanggal putusan pernyataan pailit sangat menentukan objek harta yang dimasukkan ke dalam bagian *boedel* pailit. Tanggal putusan akan menentukan bahwa suatu benda masuk ke dalam bagian *boedel* pailit atau tidak. Oleh karena itu dalam Pasal 24 UU Kepailitan dan PKPU diatur mengenai waktu putusan pailit agar memberikan kepastian hukum baik bagi debitor pailit, kreditor, Kurator, dan pihak terkait. Ketentuan tersebut mengatur bahwa:

1. “Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.
2. Tanggal putusan dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat.
3. Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan telah dilaksanakan transfer dana melalui bank atau lembaga selain bank pada tanggal putusan, transfer tersebut wajib diteruskan.
4. Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan telah dilaksanakan Transaksi Efek di Bursa Efek maka transaksi tersebut wajib diselesaikan.”

Pada dasarnya transaksi yang telah dilaksanakan terhadap harta debitor sebelum adanya putusan pailit tidak dapat ditarik menjadi bagian harta pailit. Hal itu didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 BW, 1132 BW,

dan Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU. Namun, jika dikaitkan antara ketentuan tersebut dengan permasalahan pada pembahasan ini, yakni transaksi jual beli tanah dan bangunan HGB yang dilakukan melalui PPJB dan telah dilunasi tetapi belum dilaksanakan AJB karena debitor telah dinyatakan pailit. Permasalahan ini timbul karena Kurator mengambil keputusan untuk memasukkan tanah dan bangunan tersebut menjadi *boedel* pailit atau harta pailit.

Berdasarkan permasalahan tersebut, Penulis berpandangan sebagai berikut:

1. Kurator perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai dampak transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut. Artinya, mempertimbangkan segala dampak khususnya yang berkaitan dengan nilai *boedel* pailit. Jika transaksi tersebut menimbulkan kerugian pada berkurangnya nilai atau merugikan *boedel* pailit, maka Kurator harus menolak melanjutkan transaksi tersebut. Sebaliknya, jika transaksi tersebut telah berjalan sebelum adanya putusan pailit, tetapi belum selesai karena debitor telah dinyatakan pailit, namun tidak merugikan *boedel* pailit, maka kurator dapat mempertimbangkan untuk melanjutkan transaksi tersebut.
2. Kurator bisa melanjutkan untuk melaksanakan penandatanganan AJB bersama dengan pembeli yang telah beriktikad baik. Jika dilihat dari permasalahan tersebut, pembeli dan debitor telah melakukan transaksi dengan melaksanakan PPJB serta melakukan pembayaran

dengan keseluruhan atau lunas kepada debitor sebelum dinyatakan pailit. Oleh karena itu, tahap terakhir yang harus dilakukan dalam jual beli ini adalah membuat AJB. AJB merupakan suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT selaku pejabat yang berwenang yang membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak berupa tanah dan bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli melalui suatu proses jual beli.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa kewajiban pembeli berupa pembayaran harga objek jual beli tanah dan bangunan telah dilaksanakan secara sempurna, sehingga selanjutnya, penjual dalam hal ini debitor berkewajiban untuk melakukan penyerahan secara yuridis melalui AJB kepada pembeli yang telah beriktikad baik. Namun, dalam kondisi ini, penjual tidak lagi berhak atas harta bendanya karena telah dinyatakan pailit, sehingga ia kehilangan hak untuk melakukan penandatanganan AJB berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang mengatur bahwa "Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan".

Setelah debitor dinyatakan pailit, maka pihak yang berhak bertindak untuk dan atas nama debitor dalam mengurus harta pailit adalah Kurator. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 69 UU Kepailitan dan PKPU bahwa tugas kurator adalah melakukan pengurusan dan



pemberesan harta pailit. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sepatutnya kurator dapat bertindak untuk dan atas nama debitor dalam kepentingan harta pailit untuk melakukan AJB, sepanjang tidak menimbulkan kerugian terhadap *boedel* pailit.

Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 25 UU Kepailitan dan PKPU yang mengatur bahwa Kurator hanya dilarang melaksanakan pembayaran yang bersumber dari *boedel* pailit terhadap perikatan setelah putusan pailit, kecuali yang menguntungkan harta pailit. Oleh karena itu, jika dilihat pada ketentuan tersebut, maka pelaksanaan AJB bukanlah suatu tindakan yang dapat merugikan harta pailit, karena dalam hal ini debitor telah menerima pembayaran transaksi jual beli tanah dan bangunan milik debitor dari pembeli yang beriktikad baik, sehingga hal tersebut telah memberikan kewajiban kepada debitor yang belum terselesaikan. Oleh karena itu, Kurator selaku pihak yang berhak bertindak untuk dan atas nama debitor dalam melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit wajib menyelesaikan kewajiban transaksi tersebut agar tidak merugikan pihak pembeli yang beriktikad baik.

3. Pengambilan keputusan oleh Kurator dalam melaksanakan pengurusan dan pemberesan harta pailit harus dilakukan dengan bijaksana agar tidak merugikan pihak pembeli yang beriktikad baik. Khususnya dalam permasalahan ini, Kurator dapat memilih untuk melanjutkan atau menolak melanjutkan transaksi jual beli tanah dan

bangunan melalui penandatanganan AJB. Pada faktanya bahwa pembeli yang beritikad baik telah melaksanakan PPJB dengan debitor dan melakukan pelunasan sebelum putusan pailit diucapkan. Kewenangan untuk melanjutkan dan menolak melanjutkan tersebut telah diatur secara hukum dalam Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU bahwa:

- 1) Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.
- 2) Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut.
- 3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.

- 4) Apabila Kurator menyatakan kesanggupannya maka Kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3), dan Ayat (4) tidak berlaku terhadap perjanjian yang mewajibkan Debitor melakukan sendiri perbuatan yang diperjanjikan.

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

Menurut penulis, jika kurator menolak melakukan AJB atas transaksi tersebut tanpa dasar yang jelas khususnya berkaitan dengan merugikan *boedel* pailit, maka patut diduga bahwa kurator tidak

kooperatif dan memperjuangkan asas keadilan bagi semua pihak. Patut diduga bahwa Kurator hanya fokus pada pengurusan dan pemberesan harta pailit, sehingga mengabaikan hak-hak pihak terkait dalam proses kepailitan. Selain itu, sikap ini juga patut diduga bahwa kurator hanya fokus menginventarisir harta pailit sebanyak-banyaknya, tetapi mengabaikan hak dan keadilan bagi pihak lain dengan berlindung pada hak untuk menolak melanjutkan transaksi yang diatur pada Pasal 36 Ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU bahwa apabila Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.

Hal ini tentu akan merugikan pihak pembeli, karena jika ia bergabung menjadi pihak kreditor konkuren, maka nilai yang akan ia dapatkan akan berpotensi jauh dari yang seharusnya karena hasil penjualan seluruh harta pailit akan dibagi secara proporsional berdasarkan prinsip *pari passu pro rata parte*. Sebagaimana diketahui bahwa pada umumnya, kreditor konkuren akan mendapatkan nilai yang sangat berbanding jauh dari nilai tagihan yang diajukan, karena hasil penjualan harta pailit terlebih dahulu akan diprioritaskan kepada kreditor separatis sebagai pemegang jaminan kebendaan dan kepada kreditor preferen serta biaya kepailitan lainnya seperti *fee* kurator dan berbagai biaya-biaya lainnya.

4. Kurator harus mengedepankan asas keadilan bagi semua pihak. Salah satu asas dalam kepailitan yakni asas keadilan, maka keadilan yang dimaksud adalah keadilan yang berlaku bukan hanya kepada pihak debitor maupun kreditor, melainkan diberikan kepada semua pihak yang terkait dengan kepailitan. Termasuk kepada pembeli yang beriktikad baik yang telah melakukan hubungan jual beli bersama dengan debitor pailit sebelum putusan pailit diucapkan.

Dalam hal ini, pembeli sebelum putusan pailit tersebut telah melakukan pembelian tanah dan bangunan HGB dari debitor yang dibuktikan dengan pelunasan dan PPJB. Oleh karena itu, esensi keadilan tidak tercapai jika pembeli yang telah membayar dan telah melakukan PPJB terhadap tanah dan bangunan, tetapi karena belum melakukan pelaksanaan AJB sehingga tanah dan bangunan yang telah dibelinya harus masuk sebagai *boedel* pailit dan ia dinyatakan sebagai kreditor konkuren.

Dari peristiwa tersebut, Penulis berpandangan bahwa Kurator tidak boleh hanya menjalankan tugas dengan mengedepankan keadilan bagi debitor dan kreditor semata. Setiap kepentingan pihak terkait harus dipertimbangkan agar tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak terkait khususnya bagi pihak pembeli.

Hal ini didasarkan Penulis, karena pada kasus tersebut pembeli telah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik. pengkategorian pembeli beriktikad baik telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung

Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No. 4 Tahun 2016), yakni pada Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 4 ditegaskan bahwa “kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
  - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
  - c. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - 1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - 2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Berdasarkan syarat-syarat tersebut di atas, maka jual beli yang telah dilakukan oleh pembeli dengan debitor pailit (sebelum ia dinyatakan pailit) telah terpenuhi secara sah berdasarkan ketentuan hukum dan dapat dikategorikan pembeli yang beritikad baik sebagaimana persyaratan tersebut di atas. Selain itu, pada SEMA No. 4 Tahun 2016 pada Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 ditetapkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Artinya sekalipun pembeli dan penjual (debitor pailit yang sebelum dinyatakan pailit) belum melakukan

penandatanganan AJB, jual beli tersebut secara hukum dianggap telah terjadi jika PPJB tersebut telah lunas.

Hal ini sejalan dengan fakta pada kasus ini, bahwa sebelum penjual selaku debitor pailit yang dinyatakan pailit, telah menerima pelunasan pembayaran dari pembeli. Namun, untuk selanjutnya belum dilakukan penandatanganan AJB karena pihak debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Berdasarkan kasus tersebut maka sepatutnya secara hukum bahwa jual beli antara pembeli yang beriktikad baik dengan penjual melalui PPJB yang telah lunas adalah telah terjadi secara hukum dan oleh karena itu, Kurator yang bertindak untuk dan atas nama debitor harus mengambil tindakan penyelesaian transaksi jual beli tanah untuk memberikan kepastian hukum agar tidak merugikan pihak pembeli, yakni dengan mengingat bahwa tindakan penandatanganan AJB tersebut tidak merugikan harta pailit.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penulis berkesimpulan bahwa harta yang telah dijual sebelum adanya putusan pernyataan pailit tidak dapat dikategorikan sebagai *boedel* pailit sepanjang transaksi jual beli tersebut telah selesai. Namun, jika jual beli tersebut adalah tanah dan bangunan maka harus dibuktikan dengan adanya AJB sebagai bukti penyerahan secara yuridis. Jika AJB belum dilaksanakan maka transaksi jual beli tanah belum dapat dikatakan selesai. Oleh karena itu, jika terjadi kondisi yakni pembeli dan penjual telah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan melalui PPJB dan pelunasan telah



dilakukan, tetapi AJB belum dilaksanakan karena penjual terlebih dahulu dinyatakan pailit, maka Kurator dapat memilih untuk melanjutkan atau menolak melanjutkan transaksi dengan menandatangani AJB. Keputusan untuk menolak atau melanjutkan transaksi tersebut dipertimbangkan dengan melihat bahwa apakah transaksi tersebut merugikan harta pailit atau tidak. Jika terbukti tidak merugikan harta pailit, maka sepatutnya Kurator dapat melaksanakan pendatangannya AJB agar mewujudkan keadilan bagi pihak pembeli. Selain mendasarkan pada pertimbangan merugikan harta pailit, Kurator juga harus mempertimbangkan bahwa transaksi tersebut telah lunas sehingga PPJB dinyatakan lunas. Oleh karena itu, dengan berdasar pada Poin B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016, dapat dikatakan bahwa jual beli telah terjadi secara sah, sehingga Kurator harus melanjutkan transaksi dengan melakukan penandatanganan AJB agar penyerahan secara yuridis objek transaksi dapat dianggap selesai.