

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam PPJB Apabila Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019)

Erwin Saptahadi

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia
20921015@students.uui.ac.id

Key Word:

*Legal Protection,
Third Party, PPJB,
Bankruptcy*

Abstract

*This study examines the lawsuit filed by Anne against Eddy Widjaja as the Curator Team of PT Raka Media Swatama (in bankruptcy) and Yana Suryana as the Main Director of PT Raka Media Swatama based on the Central Jakarta Commercial Court Bankruptcy Decision No. 08/Pdt.Sus-Cancellation of Peace/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst Juncto No.65/PKPU/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst. In the list of bankruptcy assets, Eddy Widjaja included objects that had been purchased by Anne as a third party, then apply for a counterclaim (*derden verzet*) in the counterclaim number 09/Pdt.Sus.Gll/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Furthermore, Eddy Widjaja made an appeal and the Supreme Court has decided on number 749K/Pdt. Sus-Bankruptcy/2019 canceled the lawsuit filed by Anne. The formulation of the problem in this study is: how is the legal power of PPJB and determination of assets/bankruptcy boedel if the company is declared bankrupt and how is the legal protection of third parties so that they get their rights from companies that are declared bankrupt. This is a normative juridical research that was conducted using a statutory approach and a case approach. The results of the study show that the Supreme Court Decision is erred if the land and building objects are included in bankruptcy assets, because the transfer has been made in the form of a sale and purchase and has been paid in full, and there is a PPJB Deed made before a Notary. In addition, Anne has also met the qualifications of a good faith buyer according to SEMA Number 4 of 2016.*

Kata-kata Kunci:

*Perlindungan
Hukum, Pihak
Ketiga, PPJB, Pailit*

Abstrak

Penelitian ini mengkaji gugatan yang diajukan oleh Anne terhadap Eddy Widjaja selaku Tim Kurator PT Raka Media Swatama (dalam pailit) dan Yana Suryana selaku Direktur Utama PT Raka Media Swatama berdasarkan Putusan Pailit Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian /2017/PN.Niaga .Jkt.Pst Juncto No.65/PKPU/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst. Dalam daftar boedel/ harta pailit Eddy Widjaja memasukkan objek yang telah dibeli oleh Anne selaku pihak ketiga, kemudian melakukan Perlawanan (*derden verzet*) dalam Gugatan Perlawanan nomor 09/Pdt.Sus.Gll/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Selanjutnya, Eddy Widjaja melakukan upaya kasasi dan Mahkamah Agung telah memutuskan nomor 749K/Pdt. Sus-Pailit/2019 membatalkan gugatan yang diajukan oleh Anne. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: bagaimana kekuatan hukum PPJB dan penetapan harta/boedel pailit apabila perusahaan dinyatakan pailit dan bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga agar mendapatkan haknya dari perusahaan yang dinyatakan pailit. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang disusun dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Hakim Mahkamah Agung kurang tepat apabila tanah dan bangunan benda-benda tersebut termasuk dalam harta pailit, karena pengalihannya telah dilakukan dalam bentuk jual beli dan telah dibayar lunas, dan adanya Akta PPJB yang dibuat

di hadapan Notaris. Selain itu, Anne juga telah memenuhi kualifikasi pembeli beritikad baik sesuai SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

Pendahuluan

Proses jual beli dengan objek hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Hal ini berarti pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah. Dengan adanya suatu aturan khusus mengenai peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah.¹

Dengan latar belakang adanya praktik jual beli dengan objek hak atas tanah yang didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak atas Tanah. Perjanjian ini biasanya dilakukan karena pada transaksi dilakukan terdapat kondisi tertentu sehingga Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan. Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Dengan PPJB hak atas tanah merupakan suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah.² Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat dari PPAT telah dipenuhi.³

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tidak selalu terhindar dari masalah, bahkan sampai dengan masuk ranah pengadilan untuk menyelesaikannya. Hal yang sama dalam kehidupan masyarakat terdapat kasus jual beli rumah dilakukan dengan transaksi berupa PPJB antara pembeli dengan perusahaan selaku penjual yang kemudian telah diajukan pailit oleh kreditornya ke ranah hukum hingga sampai ke tingkat Putusan Kasasi. Kepailitan biasanya diawali oleh keadaan pailit dimana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran terhadap utang-utang para kreditornya.⁴

Dalam kasus ini PT Raka Media Swatama dan Yana Suryana selaku debitor ternyata wanprestasi dan lalai dalam membayar utang kepada kreditornya, Loddy

¹ Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris", Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, *Jurnal Independent*, Volume 1 Nomor 2, 2013, hlm. 60-61

² Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Edisi Revisi, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 270

⁴ Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 26

Suryadinata yang merupakan salah satu kreditornya, mengajukan Permohonan Pembatalan Perdamaian atas Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dengan Nomor Perkara 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst. Hakim memutuskan bahwa mengabulkan permohonan kreditor Loddy Suryadinata terhadap termohon PT Raka Media Swatama dan Yana Suryana, yakni menyatakan batalnya perjanjian perdamaian, serta menyatakan Termohon I PT Raka Media Swatama, dan Termohon II Tn. Yana Suryana, SE. dahulu sebagai Debitor Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dalam perkara Nomor 65/PKPU/2016/PN.Niaga.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 73/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst. dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya.

Adanya putusan yang menyebutkan bahwa PT Raka Media Swatama, dan Tn. Yana Suryana dalam keadaan pailit, membuat pihak ketiga mengajukan gugatan perlawanan dalam kepailitan. Hal ini didasari karena pihak ketiga atau pelawan merasa ada hak yang belum terpenuhi dari PT Raka Media Swatama, dan Tn. Yana Suryana selaku para debitor pailit. Kedudukan hukum Pihak Ketiga diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) (3) dan Pasal 57 ayat (2), (3), (4) dan (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yang secara essensial seseorang dapat dianggap sebagai “pihak ketiga” jika ia berkedudukan sebagai pemilik suatu barang yang dikuasai oleh kurator.

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur bahwa kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.⁵ Saat kurator menjalankan tugasnya, seringkali banyak pihak (kreditor) yang terlibat dalam proses tersebut, karena pihak debitor yang dipailitkan memiliki utang lebih dari satu, sedang di sisi lain, belum tentu harta pailit mencukupi, apalagi dapat memenuhi semua tagihan yang ditujukan pada debitor.⁶ Masing-masing kreditor akan berusaha untuk secepat-cepatnya mendapatkan pembayaran setinggi-tingginya atas piutang mereka masing-masing.⁷

Pada dasarnya putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara, akan tetapi apabila pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Bahwa pelawan untuk dapat dinyatakan sebagai pelawan yang benar, harus merupakan pemilik dari barang yang disita.⁸ Dalam kasus ini Anne selaku pelawan atau pihak ketiga, telah bertransaksi dengan PT Raka Media Swatama selaku penjual melalui pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di hadapan notaris. Anne selaku pembeli telah membayar lunas, namun belum melakukan balik nama. Diketahui bahwa penjual diputus pailit oleh

⁵ Pengurusan adalah tindakan yang meliputi pengurusan dan pemberesan. Selanjutnya “pemberesan” adalah penguangan aktiva untuk membayar atau melunasi utang. Menurut Penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

⁶ Mantili, R., “Proses Kepailitan oleh Debitor Sendiri dalam Kajian Hukum Acara Perdata dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004” *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 1(2), 2015, hlm. 117

⁷ Ermawan, A., & Yunus, A.. “Perlindungan Hukum Hak-Hak Tenaga Kerja yang Perusahaannya Diputus Pailit”, *Indonesian Journal of Criminal Law*, 1(2), 2019, hlm. 100.

⁸ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 138

Hakim pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, sehingga Anne mengajukan gugatan perlawanan dengan perkara nomor 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PN Niaga.Jkt.Pst agar dapat memperoleh haknya atas tanah dan bangunan dengan dikeluarkan dari objek *boedel* pailit tersebut. Di sisi lain PT Raka Media Swatama beserta direktur utama Yana Suryana dan Kuratornya, tidak menyetujui gugatan perlawanan dari Anne sehingga mengajukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung dengan Perkara Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019 yang telah diputus pada 26 September 2019 dengan amar putusan antara lain mengadili:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Eddy Widjaja, S.H., C.N., Tim Kurator PT Raka Media Swatama (Dalam Pailit) & Yana Suryana, SE., (Dalam Pailit) tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PN Niaga.Jkt.Pst, juncto Nomor 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/ 2017/PN Niaga. Jkt.Pst, juncto Nomor 65/Pdt.Sus-PKPU/2012/ PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 16 Mei 2019;

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka timbul suatu permasalahan terkait pihak ketiga dalam hal pengikatan jual beli atas objek tanah dan bangunan, namun pihak penjual dalam sengketa kepailitan. Pihak ketiga telah melakukan gugatan perlawanan (*derden verzet*) memutus bahwa Anne merupakan pembeli beriktikad baik sehingga mengeluarkan objek tersebut dari daftar boedel/harta pailit dan melanjutkan proses jual beli tersebut hingga balik nama sertifikat. Akan tetapi, Mahkamah Agung telah memutuskan nomor 749K/Pdt. Sus-Pailit/2019 membatalkan gugatan yang diajukan oleh Anne. Oleh karena itu, peneliti melakukan kajian dengan judul "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Ketiga dalam hal Pengikatan Jual Beli apabila Perusahaan sebagai Debitor Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019)."

Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum PPJB dan penetapan harta/boedel pailit apabila perusahaan sebagai penjual dinyatakan pailit?
2. Bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga agar mendapatkan haknya dari perusahaan sebagai penjual dinyatakan pailit?

Tujuan Penelitian

1. Melakukan analisis terhadap pertimbangan hukum atas putusan majelis hakim, terhadap kekuatan hukum PPJB dan penetapan harta/boedel pailit apabila perusahaan sebagai debitor dinyatakan pailit dengan harapan dapat diketahui sejauh mana pertimbangan hukum dimaksud sesuai atau bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang ada.
2. Melakukan analisis terhadap perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal perusahaan sebagai debitor dinyatakan pailit, sehingga dapat diketahui upaya yang dapat dilakukan guna melindungi hak-hak para pihak, khususnya pembeli.

Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis-normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan dan dianalisa menggunakan metode kualitatif. Adapun objek dalam penelitian ini meliputi semua norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang terkait dengan pokok masalah penelitian tentang perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam hal pengikatan jual beli apabila perusahaan sebagai debitor dinyatakan pailit. Data diperoleh dari studi pustaka. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini melalui pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundangan yang digunakan yakni atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019 dan putusan-putusan yang berkaitan serta di tingkat bawahnya. Sedangkan pendekatan kasus (*case approach*),⁹ dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara terhadap Pihak Ketiga dalam PPJB Apabila Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit

Proses penemuan hukum merupakan proses yang dilakukan untuk pengambilan keputusan, menurut Sudikno Mertokusumo proses adjudikasi (*adjudication*) analog dengan apa yang disebut sebagai proses penemuan hukum, yaitu proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi kewenangan untuk melaksanakan hukum berkenaan dengan peristiwa-peristiwa konkrit. Hal ini merupakan proses konkretisasi dan individualisasi pengertian-pengertian umum dengan mengingat peristiwa konkrit.¹⁰

Pembahasan mengenai cacat atau tidaknya suatu putusan hakim, dapat ditinjau dari asas-asas yang harus diterapkan dalam setiap pengambilan keputusan, sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Untuk itu, penulis akan menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam perkara terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apabila Perusahaan Sebagai Debitor Dinyatakan Pailit, studi kasus Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2017/PN Niaga. Jkt.Pst, Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PNNiaga.Jkt.Pst, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019. Dalam ketiga putusan pengadilan tersebut, terlebih dahulu penulis menganalisis pertimbangan hukum yang menjadi poin-poin sebagai berikut:

1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh pelawan dalam gugatan lain-lain, dengan memperhatikan proses jual beli tanah dan bangunan yang beralamat di

⁹ M. Syamsudin dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum (SKH)*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 135

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 48

Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, Desa Bojong Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat (dahulu masih berupa Sertifikat Induk SHGB No. 2/DesaBojong dan sekarang telah berhasil di splittings menjadi SHGB No. 24/Desa Bojong, SHGB No. 25/Desa Bojong, dan SHGB No. 26/Desa Bojong) atas nama PT Raka Media Swatama, yakni bukti jual beli dengan adanya Kwitansi pelunasan tertanggal 15 Mei 2016 sejumlah Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan nilai keseluruhan Rp 2.250.000.000,- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Sofiyanti Harris Kartasmita SH,Notaris di Kabupaten Bandung, di Majalaya Residen, yakni:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 30 Desember 2014
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 30 Desember 2014
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 3 Juni 2016

Majelis hakim berpendapat secara formal memang telah terjadi jual beli. Akan tetapi, oleh karena 3 (tiga) bidang tanah milik pelawan merupakan bagian dari sertifikat induk SHGB No. 2/Desa Bojong, maka Notaris Sofiyanti Harris Kartasmita, S.H. mengeluarkan Surat Keterangan No. 295/KNSHK/VI/2016 tertanggal 3 Juni 2016 yang menerangkan atas objek tanah serta bangunan tersebut dalam proses pemecahan atau *splitzing*, sehingga jual-beli belum dilakukan balik nama menjadi atas nama pembeli yang dalam perkara ini ialah pelawan.

Hubungan antara pelawan selaku pembeli dengan PT Raka Media Swatama selaku penjual merupakan hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹¹ Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Menurut M. Yahya Harahap, suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.¹² Sementara itu, syarat sahnya perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara beserta uraian unsur-unsur syaratnya diatur dalam Pasal 1321 s/d 1337 KUHPerdara.

Syarat 1 yakni sepakat atau kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHPerdara Pada gugatan yang diajukan dengan memperhatikan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, Desa Bojong Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No.334 tanggal 30 Des 2014, Akta Pengikatan Jual Beli No.335 tanggal 30 Des 2014 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tanggal 3 Juni 2016, telah membuktikan adanya kesepakatan antara pelawan sebagai pembeli dengan terlawan sebagai penjual dalam perjanjian yang berbentuk akta notariil.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, hlm 6

¹² Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 2

Syarat 2 yakni kecakapan atau cakap dalam Pasal 1320 KUHPerdota dalam kasus ini, kecakapan pihak dalam Akta PPJB yakni Anne (Pelawan) sebagai pihak pembeli mempunyai identitas berupa Nomor Induk Kependudukan KTP, yang menjadi dasarnya kecakapan untuk membuat akta notariil telah memenuhi kecakapan untuk bertindak. Sedangkan Yana Suryana (Terlawan) sebagai Direktur Utama PT Raka Media Swatama, kedudukan direktur utama yang bertindak mewakili perusahaan.

Syarat 3 yakni hal tertentu dalam Pasal 1320 KUHPerdota adanya hal tertentu yakni dalam PPJB tersebut merupakan jual-beli terhadap objek dalam suatu perjanjian yakni tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, Desa Bojong Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat (dahulu masih berupa Sertifikat Induk SHGB No. 2/DesaBojong dan sekarang telah berhasil di splitsing menjadi SHGB No. 24/Desa Bojong, SHGB No. 25/Desa Bojong, dan SHGB No. 26/Desa Bojong) atas nama PT Raka Media Swatama.

Syarat 4 yakni sebab yang halal atau kausa yang tidak dilarang dalam Pasal 1320 KUHPerdota Dalam PPJB tersebut tidak ada aturan perundang-undangan yang dilanggar, tidak bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan terkait dengan objeknya yaitu berupa tanah dan bangunan serta terkait dengan pelaksanaan perjanjian tersebut. Sehingga dengan terpenuhinya syarat-syarat perjanjian Pasal 1320 KUHPerdota, maka PPJB yang dilakukan antara pelawan dengan terlawan ialah merupakan perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak.

Di samping itu, perjanjian dalam kepailitan diatur berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan: *Kecuali ditentukan lain dalam Undang Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindah tangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotik atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.*

Perjanjian antara pelawan sebagai pihak yang membeli tanah dan bangunan telah dibayarkan secara lunas dan dituangkan pada Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris, hal ini memperlihatkan bahwa para pihak telah mengikatkan diri didalam akta otentik dengan iktikad baik dan munculnya asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa kekuatan mengikatnya perjanjian yang dibuat antara pelawan dan terlawan secara sah, yang kemudian secara nyata dilakukan penyerahan oleh PT Raka Media Swatama (Debitor Pailit) dan dikuasai oleh pelawan sebelum pernyataan Putusan Pailit PT Raka Media Swatama.

Bahwa aturan perjanjian dalam Kepailitan dan PKPU berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 yakni perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan, Pasal 34 tidak mengatur secara spesifik, namun penjelasan Pasal 34 tersebut cukup jelas mengatur bahwa bunyi Pasal 34 menentukan tentang perjanjian yang bermaksud memindahkan hak yang diperjanjikan terlebih dahulu tersebut tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pailit diucapkan.

PPJB yang dilakukan antara debitor pailit dengan pelawan atas objek tanah dan bangunan dinyatakan sah karena telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum

putusan pernyataan pailit PT Raka Media Swatama diucapkan serta telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerduta. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 36 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU bahwa dalam hal perjanjian timbal balik yang belum dipenuhi, pelawan dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator, namun apabila kurator tidak bersedia maka para pihak tersebut tidak melanjutkan perjanjian, maka perjanjian berakhir dan yang bersangkutan menuntut ganti rugi dan diperlakukan sebagai kreditor.

2. Penetapan Mengenai Harta/*Boedel Pailit*

Syarat suatu benda dapat dimasukkan sebagai *Boedel Pailit* harus memenuhi unsur Pasal 1131 KUHPerduta. Harta debitor adalah harta yang benar-benar dan secara sah menurut hukum dimiliki oleh debitor, disini harus dapat dibuktikan bahwa harta tersebut. Apabila tidak dapat dibuktikan bahwa harta tersebut benar-benar dimiliki dan diperoleh secara sah menurut hukum oleh debitor, maka harta tersebut harus dikeluarkan dari *Boedel Pailit*. Prosedur untuk mengeluarkan suatu benda dari *Boedel Pailit* adalah dengan mengajukan gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga.¹³

Dalam kasus ini, objek tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh pelawan telah lunas pada tahun 2016 dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 3 Juni 2016 dibuat dihadapan Notaris PPAT Sofiyanti Harris Kartasasmita, yang kemudian akan dilakukan *splitsing*, ditengah perjalanannya ketika berkas akan didaftarkan di BPN ternyata terhadap objek tanah dan bangunan dilakukan blokir oleh pihak lain, kemudian setelah blokir dicabut dan proses *splitsing* selesai PT Raka Media Swatama/ Terlawan telah dimohonkan Pailit oleh Loddy Suryadinata. Oleh sebab itu, jual beli antara pelawan dengan terlawan tidak dapat dilanjut dengan Akta Jual Beli karena Hakim pada Pengadilan Niaga telah memutuskan daftar harta/ boedel pailit, yang mana objek yang telah dibeli secara lunas oleh pelawan masuk dalam daftar tersebut karena belum sempat dilakukan balik nama, padahal syarat jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT dan telah dibayarkan secara Lunas, termasuk penyerahan objek antara terlawan dengan pelawan telah dilakukan jauh sebelum terlawan dinyatakan pailit (ada dalam petitum Putusan Hakim pada Gugatan Lain-Lain/ Tingkat Pertama).

Sehingga objek tanah dan bangunan tersebut menurut Pasal 1131 KUHPerduta tidak memenuhi kualifikasi sebagai harta yang benar-benar dan secara sah menurut hukum dimiliki oleh terlawan/debitor pailit, karena sudah dilakukan peralihan berupa jual beli dan telah dibayarkan secara lunas termasuk telah dilakukan penyerahan dari terlawan sebagai penjual kepada pelawan sebagai pembeli.

¹³ Bendesa Gede Mas Indriyanigraha Arjaya, etc, "Penetapan Boedel Pailit Dan Pengeluaran Benda Dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis terhadap Putusan Nomor : 5 / Pdt. Sus. Gugatan Lain-lain/ 2017 / PN. Niaga. Sby Jo. No. 2 / Pdt. Sus. Pailit / 2017 / PN. Niaga Sby)", *Jurnal Kekhususan Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Udayana

Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Agar Mendapatkan Haknya dari Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya dapat mengajukan upaya hukum ke lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan.

Terdapat perkembangan yang positif bagi pembeli tanah yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik.¹⁴

Pada 2016, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno. Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Hal ini menjelaskan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia.

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan

ANNE sebagai pembeli setelah melakukan pembayaran secara lunas yang dinyatakan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 30 Desember 2014, dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 30 Desember 2014, dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 3 Juni 2016 yang keseluruhannya dibuat dihadapan Notaris PPAT Sofiyanti Harris Kartasasmita.

Bahwa setelah dilakukan jual beli, akan dilakukan *splitsing* atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut. Namun, berdasarkan informasi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, proses *splitsing* sertifikat atas tanah milik Pelawan tersebut tidak dapat dilakukan karena adanya permohonan blokir oleh pihak lain sebagaimana Surat Keterangan Nomor: 466/KNSHK/X/2018 tertanggal 24 Oktober 2018, untuk mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan bahkan balik nama dan hal tersebut bukanlah kesengajaan karena adanya pemblokiran oleh pihak lainnya. Sehingga dengan adanya blokir atas tanah tersebut, Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat

¹⁴ Fadhila Restyana Larasati etc, "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik", *Jurnal Konstitusi*, Volume 15, Nomor 4, Desember 2018

dilanjutkan untuk dilakukan Akta Jual Beli. Setelah blokir dicabut, tanah tersebut kemudian dapat dilakukan *splitsing* namun belum sempat untuk dibalik nama menjadi atas nama Anne, dan PT Raka Media Swatama dinyatakan Pailit.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, pelawan telah memenuhi klasifikasi sebagai pembeli beritikad baik menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016. Pelawan berhak mendapatkan perlindungan hukum. Bentuk perlindungan hukum untuk pelawan sebagai pembeli yang telah melunasi dan dilakukan penyerahan terhadap objek tanah dan bangunan ialah dengan cara litigasi yang telah dilakukan pelawan sebagaimana mengajukan Gugatan Pihak Ketiga atau *Derden Verzet* (Gugatan Lain-Lain) terhadap putusan Pailit tersebut pada Pengadilan Niaga dengan Perkara Nomor 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Dengan adanya perlawanan pihak ketiga yang diajukan ke pengadilan, maka pengadilan harus mengadili lebih dahulu perlawanan pihak ketiga tersebut, untuk menentukan pihak ketiga terhadap harta/*boedel pailit* (apakah pihak ketiga tersebut lebih berhak atas objek yang masuk dalam daftar boedel pailit), menyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang sah dan beritikad baik, menyatakan atas objek tersebut untuk dikeluarkan/dicoret dari daftar pencatatan harta pailit/ boedel pailit.

Bentuk perlindungan hukum terhadap Anne sebagai pembeli beritikad baik, selain mengajukan upaya hukum litigasi adalah dengan upaya non-litigasi PT Raka Media Swatama sebagai penjual yang bertanggungjawab, oleh karena objek tanah dan bangunan yang telah dibeli secara lunas dan telah diserahkan kepada Anne jauh sebelum PT Raka Media Swatama dinyatakan pailit, maka yang dapat dilakukan PT Raka Media Swatama karena SHGB yang telah dibeli dan diserahkan kepada Anne masuk ke dalam daftar harta/*boedel pailit* yang akan dieksekusi oleh tim kurator, ialah dengan mengganti kerugian senilai dengan harga objek tanah dan bangunan tersebut. PT Raka Media Swatama (dalam pailit) dapat mengusahakan dengan meminta kepada tim kurator untuk membayarkan kerugian materiil dan imateriil, tim kurator dalam mengeksekusi harta/*boedel pailit* mengutamakan untuk membayarkan kerugian kepada Anne, dengan begitu Anne sejajar sebagai kreditor terhadap harta/ boedel pailit PT Raka Media Swatama setidaknya mendapatkan ganti kerugian yang senilai, jika hakim pada Pengadilan Niaga tidak memutuskan untuk mengeluarkan objek tanah dan bangunan tersebut dari daftar pencatatan harta pailit/ boedel pailit.

Penutup

Kesimpulan

1. PPJB antara Anne sebagai pelawan dengan PT Raka Media Swatama (dalam Pailit) sebagai terlawan yang dibuat di hadapan notaris menurut Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta otentik. Perjanjian dalam kepailitan diatur dalam ketentuan Pasal 34 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004. PPJB yang dilakukan antara debitor pailit dengan pelawan atas objek tanah dan bangunan dinyatakan sah karena telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum putusan pernyataan pailit PT Raka Media Swatama diucapkan serta telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Disamping itu, pelawan telah melakukan pelunasan sehingga tidak adil apabila pelawan sebagai

pembeli telah beritikad baik namun haknya diabaikan dan syarat jual beli secara terang dan tunai sudah terpenuhi dimana pembeli sudah memenuhi kewajibannya, serta telah dilakukan penyerahan objek jauh sebelum dinyatakan pailit. Kemudian dilihat dalam Pasal 1131 KUHPerdata bahwa syarat suatu benda dapat dimasukkan sebagai Boedel Pailit yakni harta debitor adalah harta yang benar-benar dan secara sah menurut hukum dimiliki oleh debitor. Sehingga Penulis berpendapat Putusan Hakim Mahkamah Agung tidak tepat jika objek tanah dan bangunan tersebut dimasukkan kedalam boedel pailit.

2. Anne/Pelawan, sebagai pembeli yang berhak atas perlindungan hukum sebab telah terpenuhinya syarat-syarat keabsahan perjanjian dan transaksi jual beli tanah. Disamping itu, Anne juga telah memenuhi kualifikasi pembeli beritikad baik menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Upaya hukum yang dapat dilakukan pelawan dengan adanya putusan tingkat kasasi adalah dengan mengajukan peninjauan kembali atau setidaknya meminta kepada tim kurator untuk membayarkan kerugian senilai atas objek tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Anne jika hakim pada Pengadilan Niaga tidak memutuskan untuk mengeluarkan objek tanah dan bangunan tersebut dari daftar pencatatan harta pailit/ boedel pailit. Dengan demikian, dari ketiga putusan yang dianalisis, hasil putusan tingkat kasasi Majelis Hakim pada Mahkamah Agung menurut penulis belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif terutama bagi Pelawan sebagai pihak ketiga.

Saran

1. Seharusnya kurator tidak memasukkan objek tanah dan bangunan yang menjadi hak Pelawan karena PT Raka Media Swatama telah memindahtangankan hak atas tanah kepada Anne/Pelawan melalui jual-beli lunas dihadapan notaris dan telah dilakukan penyerahan, serta dikuasai secara fisik oleh pelawan jauh sebelum adanya pernyataan pailit.
2. Hakim dalam membuat pertimbangan hukum, mengingat adanya pihak ketiga disamping para pihak yang bersangkutan, hendaknya lebih memperhatikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan memperhatikan keadilan baik secara prosedural maupun secara substansi, sehingga menghasilkan putusan yang berkualitas dan berkeadilan bahkan bagi pihak ketiga yang turut bersangkutan.

Daftar Pustaka

Buku

- Asikin, Zainal, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Budiono, Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Edisi Revisi, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2007.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1979.

Syamsudin, M. dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum (SKH)*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.

Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

Jurnal

A. Ermawan dan A. Yunus, "Perlindungan Hukum Hak-Hak Tenaga Kerja yang Perusahaannya Diputus Pailit", *Indonesian Journal of Criminal Law*, 1(2), 2019

Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris", Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, *Jurnal Independent*, Volume 1 Nomor. 2, 2013

Bendesa Gede Mas Indriyanigraha Arjaya, etc, "Penetapan Boedel Pailit Dan Pengeluaran Benda Dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis terhadap Putusan Nomor : 5 / Pdt. Sus. Gugatan Lain-lain/ 2017 / PN. Niaga. Sby Jo. No. 2 / Pdt. Sus. Pailit / 2017 / PN. Niaga Sby)", *Jurnal Kekhususan Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Udayana

Fadhila Restyana Larasati etc, "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik", *Jurnal Konstitusi*, Volume 15, Nomor 4, Desember 2018

R. Mantili, "Proses Kepailitan oleh Debitor Sendiri dalam Kajian Hukum Acara Perdata dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004," *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 1(2), 2015

Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst

Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019