

## Analisis Hukum Perlawanan Pihak Ketiga Selaku Pemilik PPJB terhadap Sita Umum Boedel Pailit

Sarah Faizurah Khairunisa<sup>1\*</sup>, Elisatris Gultom<sup>2</sup>, Aam Suryamah<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Padjadjaran, Indonesia

Email: sarah200004@mail.unpad.ac.id, elisatris68@gmail.com, aam@unpad.ac.id

### Abstrak

Perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan merupakan salah satu bentuk dari gugatan lain-lain yang diatur pada Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Objek sengketa yang sering menjadi permasalahan pada perlawanan pihak ketiga ini ialah tanah yang diperjualbelikan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Pada praktiknya, terdapat disparitas hasil putusan terkait objek sengketa yang melibatkan jual beli tanah melalui PPJB sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan keabsahan dari PPJB sebagai dokumen yang sah akan dipertanyakan. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi dalam memahami kedudukan pihak ketiga dalam melakukan perlawanan terhadap sita umum *boedel* pailit serta memberikan wawasan praktis bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses hukum yang serupa. Metode yang digunakan yakni yuridis normatif dengan menganalisis bahan pustaka atau sekunder sebagai bahan utama. Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak ketiga dalam perkara kepailitan tetap dapat mengajukan perlawanan untuk menuntut pelaksanaan hak atas tanah meskipun telah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun melalui gugatan lain-lain. Kedua, PPJB secara hukum dapat dijadikan bukti peralihan hak atas tanah yang masuk dalam suatu perkara, dengan syarat pembeli telah membayar lunas tanah tersebut dan beritikad baik.

**Kata kunci:** PPJB, gugatan lain-lain, perlawanan pihak ketiga, peralihan hak atas tanah

### Abstract

*Third-party objections to seizure are a form of gugatan lain-lain regulated by Article 3, paragraph (1) of UU No. 37 Tahun 2004 about Kepailitan dan PKPU. A common issue in these third-party objections involves land sold through Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) without making Akta Jual Beli (AJB). In practice, there is a disparity in the decisions related to disputes involving land transactions through PPJB, leading to legal uncertainty and questioning the validity of PPJB as a legitimate document. This study aims to contribute to understanding the position of third parties in opposing general seizures in bankruptcy cases and to provide practical insights for those involved in similar legal processes. The methodology employed is normative juridical, analyzing secondary sources as the primary material. The approach used includes statute and case approaches. The research findings indicate that third parties in bankruptcy cases can still file objections to assert their rights to land even after the lapse of five years through gugatan lain-lain. Additionally, PPJB can legally serve as evidence of the transfer of land rights involved in a case, provided that the buyer has fully paid for the land and acted in good faith.*

**Keywords:** *PPJB, Gugatan Lain-Lain, Third-Party Objections, Land Rights Transfer*

## **Pendahuluan**

Untuk mendapatkan perdamaian antara para kreditor atau untuk membuat harta debitor dibagi secara adil di antara mereka, kepailitan adalah tindakan yang melibatkan sitaan umum atas seluruh harta debitor (Pandiangan, 2022). Syarat seorang debitor dinyatakan pailit ialah ketika debitor mempunyai dua atau lebih kreditor yang salah satunya telah jatuh tempo, sehingga di dalam praktiknya ketika ditemukan keadaan bahwa debitor tidak mampu membayar utangnya kepada kreditor serta terdapat dua atau lebih kreditor yang sudah jatuh tempo, maka salah satu upaya yang dapat dilakukan ialah dengan mengajukan permohonan Kepailitan ataupun PKPU baik oleh kreditor maupun debitor itu sendiri (Afni, 2022) (Afiani et al., 2016). Setelah Pengadilan Niaga menjatuhkan putusan pailit, debitor kehilangan hak untuk mengendalikan dan menguasai harta yang termasuk dalam kepailitan terhitung sejak tanggal kepailitan (Suci, 2016).

Ketika debitor dinyatakan pailit, orang yang ditunjuk sebagai kurator bertanggung jawab untuk mengelola harta bendanya (Silalahi & Purba, 2020). Kurator memiliki sejumlah tugas dan wewenang, salah satunya yaitu melakukan pengurusan dan/atau pemberesan boedel pailit. Kurator melakukan pemberesan dengan penjualan di muka umum atau apabila dibawah tangan, dengan persetujuan hakim pengawas. Dalam menjalankan tugasnya terkait pemberesan boedel pailit ini tak jarang terjadi benturan-benturan kepentingan dengan berbagai pihak, sehingga dapat memunculkan sengketa baru diluar inti perkara.

Sengketa baru yang timbul akibat benturan kepentingan itu disebut sebagai gugatan lain-lain yang diatur pada Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU serta penjelasan lebih lanjutnya ada pada bagian penjelasan umum Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU. Berdasarkan penjelasan umum pasal tersebut, terdapat tiga kategori untuk gugatan lain-lain, salah satunya adalah perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan. Salah satu kondisi yang menyebabkan perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan ini ialah kondisi ketika pada saat penjatuhan putusan pailit kebetulan harta/benda milik pihak ketiga masuk ke dalam daftar boedel pailit milik debitor sehingga UU Kepailitan dan PKPU memberikan kesempatan bagi pihak ketiga untuk melindungi hak-haknya dengan mengajukan perlawanan terhadap sita jaminan melalui gugatan lain-lain yang diajukan kepada kurator.

Objek sengketa yang sering menjadi permasalahan dalam perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan ini ialah tanah yang diperjualbelikan (Syuhada, 2019);(Putra, 2020);(Rismayanthi, 2016). Karakteristik jual beli tanah dan/atau bangunan memiliki produser yang cukup kompleks, sehingga terdapat beberapa pihak yang membuat perjanjian pendahuluan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebelum Akta Jual Beli (AJB) karena ada unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk memulai proses perjanjian jual-beli. Contoh unsur-unsur ini termasuk sertifikat yang belum ada atau dibalik nama karena masih dalam proses (R Subekti, 2021);(Damayanti, 2020).

Pembeli yang belum melunasi atau sudah melunasi namun belum melakukan balik nama, maka status hak kepemilikan tanah tersebut masih dimiliki oleh si penjual (Fajaruddin, 2017). Pada tahun 2016, Mahkamah Agung menerbitkan SEMA No. 4 Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa PPJB dapat dijadikan bukti kepemilikan tanah secara hukum.

Berkaitan dengan perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, terdapat suatu putusan yang menyatakan bahwa Majelis Hakim menolak gugatan pihak ketiga selaku Penggugat untuk mengeluarkan tanah yang diperjualbelikan melalui PPJB dari daftar boedel pailit debitor yakni pada Putusan No.31/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst. PT. Asri Raya Indonesia selaku Penggugat telah membayar secara lunas 8 (delapan) bidang tanah yang dijual oleh PT.

Royal Industries Indonesia selaku Tergugat, namun belum dilakukan balik nama. Dengan demikian, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa 8 (delapan) bidang tanah tersebut masih termasuk boedel pailit milik debitor. Setelah ditelusuri lebih lanjut, terdapat Putusan Pengadilan lainnya yang memiliki kasus serupa mengenai sengketa status kepemilikan tanah berdasarkan PPJB yang turut menjadi Boedel Pailit namun hasil putusannya berbeda yakni hakim memberikan putusan bahwa peralihan hak atas tanah secara hukum sudah terjadi ketika pembeli telah membayar lunas dan beritikad baik (Nainggolan, 2022).

Pihak ketiga terhadap penyitaan yang dilakukan oleh kurator, bagaimana pertimbangan majelis hakim yang mengeluarkan harta milik pihak ketiga dalam boedel pailit, akibat hukum terhadap tanah milik pihak ketiga setelah adanya putusan Peninjauan Kembali. Kemudian terdapat penelitian yang dilakukan oleh Amani Fidella dengan objek pembahasannya mengenai hak konsumen pemegang akta PPJB dan kwitansi pembayaran dari developer (pengembang) yang dinyatakan pailit terhadap objek jual beli beserta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen pemegang akta PPJB untuk mempertahankan haknya yang telah menjadi boedoel pailit (Perwiro, 2023).

Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memahami kedudukan pihak ketiga dalam melakukan perlawanan terhadap sita umum boedel pailit. Dengan adanya disparitas hasil putusan antara kasus putusan No. 31/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst. dengan putusan lainnya maka dikhawatirkan akan menimbulkan ketidakpastian hukum mengingat masih banyak masyarakat yang mengandalkan PPJB sebagai bukti kepemilikan tanah.

Legalitas dari PPJB sebagai dokumen yang sah berupa perjanjian pendahuluan sebelum dibuatkannya Akta Jual Beli akan dipertanyakan dan menjadi simpang siur di masyarakat. Hal ini pun tidak sesuai dengan sifat dari Buku ke-III KUHPerdara yang bersifat terbuka serta bertentangan juga dengan asas *pacta sunt servanda* dan asas konsensualisme. Dengan demikian, penelitian ini juga dapat memberikan wawasan praktis bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses hukum yang serupa.

## **Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, pendekatan yuridis normatif digunakan, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Untuk menganalisis masalah, teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan atau pengumpulan data sekunder. Metode yang juga digunakan dalam penelitian ini yaitu *statue approach* atau pendekatan Undang-Undang dengan meninjau seluruh Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan permasalahan yang peneliti ambil. Kemudian, digunakan juga *case approach* atau pendekatan kasus yang merujuk pada kasus perlawanan pihak ketiga terhadap sita umum boedel pailit.

## Hasil dan Pembahasan

### Pertimbangan Majelis Hakim Terhadap Hak Pihak Ketiga dalam Kasus Pailit Setelah Jangka Waktu 5 Tahun

Pada putusan No. 31/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst. tentang perlawanan pihak ketiga terhadap sita umum boedel pailit, hakim memutuskan untuk menolak gugatan lain-lain yang diajukan oleh PT. Asri Raya Indonesia karena hakim menimbang bahwa PT. Asri Raya Indonesia selaku pihak ketiga tidak lagi dapat mengajukan keberatan dan menuntut pelaksanaan hak atas ke-8 (delapan) objek sengketa karena ditinjau berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa: “Dalam kasus di mana sertifikat atas tanah diterbitkan secara sah atas nama individu atau badan hukum yang benar-benar memiliki tanah tersebut, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut hak tersebut jika mereka tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat”.

Ketentuan pada Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan ketantuan mengenai perlawanan pihak lain berdasarkan ketentuan hukum agraria. Mengingat bahwa kasus ini bukan hanya meliputi lingkup hukum agraria melainkan juga termasuk ke lingkup hukum kepailitan, maka dalam memutuskan kasus ini perlu meninjau hukum positif lainnya seperti UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU serta KUHPerduta.

Dalam hukum perdata ketentuan mengenai perlawanan pihak ketiga atau disebut juga *derden verzet* yang diatur pada Pasal 165 ayat (6) HIR atau Pasal 378 dan Pasal 379 Rv. Kemudian, jika dalam hukum kepailitan, ketentuan mengenai perlawanan pihak ketiga terhadap sita umum boedel pailit diajukan melalui gugatan lain-lain sebagaimana yang diatur pada Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang berbunyi sebagai berikut: “Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat debitur berada akan membuat keputusan tentang permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini.”

Penjelasan lebih lanjut mengenai gugatan lain-lain terdapat pada penjelasan Pasal 3 ayat (1) yang dijabarkan sebagai berikut: “Yang dimaksud dengan "hal-hal lain" termasuk actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara di mana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara

yang berkaitan dengan harta pailit, termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan pailit karena kelalaian atau kesalahannya. Untuk perkara yang mencakup "hal-hal lain", hukum acara yang berlaku adalah sama dengan hukum acara perdata untuk permohonan pernyataan pailit, termasuk pembatasan waktu penyelesaiannya.

Berdasarkan penjelasan Pasal diatas, maka dapat dilihat bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan/sita umum *boedel* pailit dapat diajukan ke Pengadilan dan hukum acara yang berlaku sama dengan hukum acara perdata dalam permohonan pernyataan pailit. Hal ini juga berkaitan dengan Pasal 299 UU kepailitan dan PKPU, sehingga pelaksanaan dari gugatan lain-lain yang tidak diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU akan mengikuti ketentuan beracara hukum perdata.terdapat.

Dalam konteks jangka waktu pengajuan keberatan/perlawanan di Hukum Kepailitan dan Hukum Perdata ini tidak sama dengan pengaturan di Hukum Agraria sebab tidak dibatasi dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan. Berkaitan dengan hal ini, penulis berpendapat bahwa diantara PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan UU Kepailitan dan PKPU maka perlu diterapkan Asas *Lex Superiori Derogate Lex inferiori* yaitu hakim menggunakan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dalam hal ini berarti berdasar pada UU Kepailitan dan PKPU dan beberapa ketentuan KUHPerdata untuk mengisi kekosongan hukum.

Kemudian, bunyi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 juga tidak relevan jika melihat pada tanggal penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) ke 8 (delapan) bidang tanah yang menjadi objek sengketa. Hal ini dikarenakan ke-8 (delapan) bidang tanah memiliki tahun terbit yang sudah melampaui batas waktu 5 (lima) tahun untuk pengajuan keberatan bagi PT. Asri Raya Indonesia sebab hubungan hukum diantara PT. Asri Raya Indonesia dan PT. Royal Industries Indonesia pun baru terjadi sejak keduanya saling mengikatkan diri melalui PPJB tanggal 30 September 2015. Adapun tahun penerbitan ke-8 (delapan) bidang tanah tersebut terjadi pada kisaran tahun 1987-2003.

Pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa penggugat selaku pihak ketiga tidak dapat lagi mengajukan perlawanan karena telah melewati jangka waktu lima tahun tidak sesuai dengan ketentuan hukum kepailitan yang berlaku. Kemudian, hal ini juga tidak mencerminkan Asas Keadilan dalam UU Kepailitan dan PKPU sebab PPJB lunas yang menjadi dasar hubungan hukum Penggugat dan Tergugat merupakan perjanjian yang sah secara hukum, maka jika ke-8 (delapan) objek sengketa yang sudah dibayar lunas oleh Penggugat tetap dimasukkan kedalam boedel pailit milik Tergugat II, Penggugat akan mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil.

#### **PPJB sebagai bukti peralihan hak atas tanah meskipun tidak memenuhi syarat formal pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang dibuat sebelum jual beli dilakukan antara penjual dan pembeli karena harus ada unsur-unsur yang harus dipenuhi, seperti sertifikat yang tidak ada karena pelunasan harga belum dilakukan (R Subekti, 2021). PJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan, atau *pactum de contrahendo*. Dengan kata lain, ini adalah

perjanjian di mana dua pihak berjanji untuk melakukan perjanjian kebendaan, yaitu jual beli tanah (Budiono, 2018).

PPJB merupakan salah satu bentuk dari perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta. Buku ke-III KUHPerduta bersifat terbuka, kemudian salah satu asas dalam perjanjian ialah Asas Kebebasan Berkontrak yang diatur pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta. Para pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian dalam bentuk apapun asal tidak melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dengan demikian, PPJB dapat disebut sebagai dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sah. Berdasarkan Pasal 1459 KUHPerduta, Perjanjian Jual Beli merupakan perjanjian obligatoir yakni baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik diantara penjual dan pembeli. Yang dimaksud dengan timbal balik berarti pembeli membayar objek jual beli dan penjual menyerahkan objek jual beli tersebut. Istilah hukum untuk penyerahan objek jual beli yaitu *Levering*.

Penyerahan atau Untuk memindahkan hak milik kepada orang lain, levering adalah tindakan hukum (Isnaeni, 2016). Secara umum penyerahan atau levering memiliki dua jenis yakni feitelijk levering yang diatur pada Pasal 612 KUHPerduta dan juridische levering yang diatur pada Pasal 616 dan 620 KUHPerduta.

Feitelijk levering merupakan penyerahan secara nyata yang biasanya dilakukan terhadap benda bergerak karena hak milik dari benda bergerak yang diperjual belikan dinyatakan telah menjadi milik pembeli cukup dengan menyerahkan wujud benda tersebut. Sedangkan juridische levering atau penyerahan secara yuridis adalah penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT (Shubhan, 2015).

Pada putusan No 31/Pdt.Sus-GugatanLain-Lain/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst., hakim menolak untuk mengeluarkan 8 (delapan) bidang tanah yang diperjualbelikan melalui PPJB dari daftar boedel pailit milik PT. Royal Industries Indonesia karena mempertimbangkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) jo. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam bisnis, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Pasal diatas mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat PPAT. Kemudian, Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan tahapan selanjutnya setelah dibuatkannya AJB yakni PPAT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta harus segera menyampaikan AJB tersebut beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk didaftarkan. Dengan demikian, kedua Pasal tersebut mencerminkan juridische levering sebagai bukti peralihan hak atas tanah karena sejalan

dengan bunyi Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara untuk ketentuan penyerahan benda tidak bergerak.

Berkaitan dengan ketentuan mengenai bukti peralihan hak atas tanah, terdapat SEMA yang mengatur mengenai keabsahan PPJB sebagai bukti peralihan hak atas tanah yakni Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan: Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Ditetapkan Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Pada poin B angka 7 Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum Nomor 4 Tahun 2016 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga.

Selain mempertimbangkan Peraturan Perundang-Undangan, hakim juga perlu mempertimbangkan eksistensi dari Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) mengingat bahwasanya SEMA adalah aturan kebijakan (*bleidsregel*) yang ditujukan kepada hakim, panitera, dan jabatan lainnya yang ada di Pengadilan. Mahkamah Agung diberikan kewenangan *rule making power* agar dapat menyelesaikan persoalan yang tidak diatur secara jelas dalam Undang-Undang. Kewenangan ini didasarkan pada Pasal 79 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi “Apabila Undang-Undang ini tidak cukup mengatur hal-hal, Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan untuk kelancaran penyelenggaraan peradilan”.

Dalam penjelasan Pasal 79 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 diterangkan bahwa Mahkamah Agung diberikan kewenangan dalam mengeluarkan peraturan pelengkap untuk mengisi kekurangan dan kekosongan hukum. Dengan adanya SEMA ini, peneliti berpendapat bahwa khusus jual beli tanah yang terlibat dalam suatu perkara di Pengadilan, maka PPJB dapat dijadikan bukti sah secara hukum bahwa telah terjadi *juridische levering* atau penyerahan secara hukum.

PPJB sendiri merupakan dokumen sah dari suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan sifat terbukanya Buku ke-III KUHPerdara dan Asas Kebebasan Berkontrak pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga SEMA No. 4 Tahun 2016 ini tidak akan menyalahi *juridische levering* yang telah diatur KUHPerdara karena penyerahan objek jual beli tanah tersebut tidak hanya dilakukan secara nyata (*feitelijk levering*) melainkan melalui PPJB.

Kemudian, peneliti berpendapat bahwa Mahkamah Agung sudah memberikan arahan kepada hakim untuk menyamakan suara melalui SEMA yang bersifat secara internal di Pengadilan apabila terjadi perkara yang berkaitan dengan jual beli tanah yang belum dibalik nama, maka PPJB dapat dianggap sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang sah asalkan dilakukan dengan itikad baik. Hal ini juga tentunya didasarkan pada permasalahan di lapangan karena tak sedikit orang yang masih mengandalkan PPJB untuk melakukan jual beli tanah tanpa segera melakukan balik nama, namun ternyata tanah tersebut terseret kedalam sengketa, sehingga dipertanyakan kepemilikannya.

Dengan demikian, meskipun PT. Asri Raya Indonesia hanya memiliki PPJB yang telah dibayar lunas jauh sebelum PT. Royal Industries Indonesia dinyatakan pailit, maka seharusnya Majelis Hakim mengakui bukti peralihan hak atas tanah tersebut dan

mengeluarkan 8 (delapan) bidang tanah yang menjadi objek sengketa dari daftar boedel pailit milik PT. Royal Industries Indonesia dengan didasarkan pada SEMA No. 4 Tahun 2016. Ditinjau dari KUHPerduta dan UU Kepailitan dan PKPU, tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa kekayaan debitor meliputi harta yang sudah dijual, melainkan hanya meliputi kekayaannya pada saat itu maupun yang akan ada selama proses kepailitan.

Hal ini didasarkan kepada Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU yang menyebutkan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Selanjutnya, Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta menyatakan bahwa barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan datang, menjadi jaminan untuk perikatan pribadi debitor. Selanjutnya, hasil penjualan barang-barang tersebut dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kreditor kecuali jika di antara para kreditor itu ada alasan sah untuk didah.

### **Kesimpulan**

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) maupun UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan (UU Kepailitan dan PKPU) tidak diberikan batas waktu pengajuan perlawanan untuk menuntut pelaksanaan hak, lain halnya dengan ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan batas waktu pengajuan keberatan yakni 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan.

Berdasarkan hierarki Peraturan Perundang-Undangan, KUHPerduta dan UU Kepailitan dan PKPU memiliki kedudukan lebih tinggi dibandingkan PP No. 24 Tahun 1997, kemudian baik dalam KUHPerduta maupun UU Kepailitan dan PKPU juga mengatur mengenai perlawanan pihak ketiga, sehingga dalam hal ini berlaku Asas Lex Superiori derogate Lex Inferiori. Dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 yang secara khusus memberikan arahan bagi hakim dalam memutus suatu perkara yang melibatkan jual beli tanah melalui PPJB yakni ketentuan pada point B angka 7, Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, maka PPJB dapat dijadikan bukti peralihan hak atas tanah jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Kemudian, baik pada Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU, Pasal 1131, dan Pasal 1132 KUHPerduta tidak ada yang mengatur bahwa kekayaan debitor meliputi harta yang sudah dijual, melainkan hanya meliputi kekayaannya pada saat itu maupun yang akan ada selama proses kepailitan.

### **BIBLIOGRAFI**

- Afiani, T., Susilowati, E., & Djais, M. (2016). Penyelesaian Sengketa sebagai Akibat Ditolaknya Permohonan Pailit pada Perusahaan Modal Ventura. *Diponegoro Law Journal*, 5(2), 1–15.
- Afni, N. (2022). Perlindungan Hak Pekerja Atas Harta Pailit Yang Berupa Jaminan Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 37/PDT. SUS. GLL/2019/PN. NIAGA. JKT. PST). *Jurist-Diction*, 5(1), 283–296.
- Budiono, H. (2018). Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris

- di Dalam Praktik. *Bandung: Citra Aditya Bakti*.
- Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).
- Fajaruddin, F. (2017). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 285–306.
- Isnaeni, M. (2016). Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan. *Surabaya: Revka Petra Media*.
- Nainggolan, N. (2022). *Analisis Hukum Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 628/Pdt. G/2020/Pn. Jkt. Tim)*.
- Pandiangan, R. (2022). Diskrepansi Sita Umum Kepailitan dengan Sita Pidana Dihubungkan dengan Pemberesan Harta Pailit yang Mengandung Unsur Pidana. *Jurnal Pendidikan Dan Konseling (JPDK)*, 4(5), 4047–4060.
- Perwiro, G. I. Z. (2023). *PERLINDUNGAN KONSUMEN YANG TERIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) APABILA PENGEMBANG (DEVELOPER) APARTEMEN DINYATAKAN PAILIT (STUDI TERHADAP APARTEMEN CANDILAND)*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Putra, M. A. (2020). Keputusan Tata Usaha Negara Yang Berpotensi Menimbulkan Akibat Hukum Sebagai Objek Sengketa Di Pengadilan Tata Usaha Negara. *J. Huk. Peratun*, 3, 1–18.
- R Subekti, S. H. (2021). *Aneka perjanjian*.
- Rismayanthi, I. A. W. (2016). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Acta Comitas*, 1(1), 77–93.
- Shubhan, M. H. (2015). *Hukum Kepailitan*. Prenada Media.
- Silalahi, R., & Purba, O. (2020). Peran dan Wewenang Kurator dalam Kepailitan Perseroan Terbatas. *Jurnal Retentum*, 2(2).
- Suci, I. D. A. (2016). *Hukum Kepailitan” Kedudukan dan Hak Kreditor Separatis atas Benda Jaminan Debitur Pailit*. LaksBang PRESSindo Yogyakarta.
- Syuhada, T. (2019). Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), 42–53.

---

**Copyright holder:**

Sarah Faizurah Khairunisa, Elisatris Gultom, Aam Suryamah (2024)

**First publication right:**

Syntax Admiration

**This article is licensed under:**

