

Kepastian Hukum terhadap Objek Jual Beli Tanah yang Dimasukkan dalam Harta Boedel Pailit oleh Kurator

Olivia Gunawan Putri*, Ana Silviana

Universitas Diponegoro

*Correspondence: oliviagunawan08@gmail.com

Abstrak. Perjanjian jual beli tanah tidak diperbolehkan untuk dilakukan oleh para pihak yang menysisakan aturan yang telah ada. Penerapan terhadap asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah telah tertera dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) pada pasal 1320 ayat (1). Pasal tersebut menghendaki adanya keseimbangan dalam suatu hubungan yang telah dibentuk oleh para pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Pada saat ini terdapat berbagai persoalan baru yang muncul, baik dari segi perjanjian maupun segi objek (tanah) perjanjian jual beli tanah tersebut. Adapun salah satu persolan yang kerap sekali dijumpai ialah perjanjian jual beli tanah, yang mana Apabila tanah sebagai objek jual beli bukan hak milih seutuhnya atau tidak dalam penguasaan bagi pihak penjual. Objek (jual beli tanah) tersebut telah ditetapkan sebagai harta boedel pailit oleh kurator yang memiliki kewenangan. Metode penelitian ini ialah penelitian jenis kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Dalam penelitian ini, dengan berdasarkan judul dan rumusan masalah, maka peneliti menggunakan analisis penelitian deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini Jual beli tanah atas objek yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit memiliki akibat hukum batalnya perjanjian jual beli tersebut, dimana hal tersebut tidak memenuhi Pasal 1474, Pasal 1320, dan Pasal 1330 ayat (1) KUHPerduta mengenai syarat penjanjuuan jual beli. Kepastian hukum terkait hal tersebut ialah adanya ganti rugi pihak penjual/pailit kepada pihak pembeli sesuai Pasal 1471 dan Pasal 1243 KUH Perdata. Dalam Pasal 36 Undang-Undang 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU dimana pada objek jual beli yang menjadi harta boedel pailit pembeli dapat dinyatakan sebagai kreditur konkuren atas hal tersebut ari si pailit yang harus dipenuhi pula hak atas perjanjian jual beli tersebut

Kata kunci : Jual beli, objek jual beli, boedel pailit, kepastian hukum

Abstract. *The land sale and purchase agreement is not allowed to be carried out by parties who have existing rules. The application of the balance axis in the land sale and purchase agreement has been stated in the Civil Code (KUHPerduta) in article 1320 paragraph (1). The article wants a balance in a relationship that has been formed by the parties, both the seller and the buyer. At this time there are various new problems that arise, both in terms of the agreement and in terms of the object (land) of the land sale and purchase agreement. As for one of the problems that are often encountered, a land sale and purchase agreement is found, in which case the land as the object of sale and purchase is not entirely voting rights or is not under the control of the seller. The object (land sale and purchase) has been designated as the bankruptcy estate by the curator who has the authority. This research method is a type of library research using a juridical-normative approach. In this study, based on the title and problem formulation, the researchers used descriptive qualitative research analysis. The results of this study that the sale and purchase of land on objects declared as boedel bankrupt assets has the legal consequence of canceling the sale and purchase agreement, where it does not meet Article 1474, Article 1320, and Article 1330 paragraph (1) of the Civil Code regarding the conditions for the sale and purchase agreement. Legal certainty related to this is the existence of compensation from the seller/bankrupt party to the buyer in accordance with Article 1471 and Article 1243 of the Civil Code. In Article 36 of Law 37 of 2004 concerning bankruptcy and PKPU wherein the object of sale and purchase which is the property of the bankrupt boedel the buyer can be declared a concurrent creditor for this matter from the bankrupt which must also be fulfilled the words of the sale and purchase agreement.*

Keywords : *Buying and selling, buying and selling objects, bankruptcy, legal certainty*

PENDAHULUAN

Jual beli terdiri dari dua kata yakni jual dan beli. Kata jual memiliki makna ialah perbuatan menjual, sedangkan kata beli menunjukkan makna yakni perbuatan membeli. Jual beli merupakan peristiwa hukum perdata

utama yang dilakukan oleh orang-orang untuk memperoleh kepemilikan atas suatu benda. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur secara rinci mengenai perjanjian jual beli sebagaimana terdapat dalam buku III BW/burgerlijk wetboek voor Indonesia atau

disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Bahwasanya jenis perjanjian yang sering diminati dan dilakukan oleh masyarakat ialah perjanjian jual beli. Dalam KUHPerduta pada pasal 1457 mengidentifikasi mengenai perjanjian jual beli, yang mana bagi satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedangkan pihak lain untuk mengikatkan diri untuk memberikan harga yang telah disepakati. Adapun objek jual beli ialah hal tertentu, bentuk dan jumlah yang telah ditentukan pada saat penyerahan kepada pihak pembeli, serta yang berlaku dalam kontrak jual beli. Elemen utama dalam perjanjian jual beli ialah barang dan harga. Yang mana dengan berlandaskan kesepakatan yang merevitalisasi hukum perjanjian perdata maupun perjanjian jual beli telah dibuat, Apabila kesepakatan atau persetujuan mengenai barang dan harga telah tercapai sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan. Dalam ketentuan keperdataan, perjanjian jual beli telah diatur dan dilindungi untuk terciptanya kepastian hukum di dalamnya serta adanya kepentingan bagi para pihak baik hak serta kewajiban yang semestinya. Ketentuan mengenai hukum perjanjian jual beli telah tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam beberapa pasal, yakni dari pasal 1457 hingga pasal 1472. Aturan-aturan yang terdapat dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut juga mengandung ketentuan terkait perjanjian jual beli tanah (Shobirin, 2016).

Perjanjian jual beli tanah tidak diperbolehkan untuk dilakukan oleh para pihak yang menyisakan aturan yang telah ada. Penerapan terhadap asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah telah tertera dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) pada pasal 1320 ayat (1). Pasal tersebut menghendaki adanya keseimbangan dalam suatu hubungan yang telah dibentuk oleh para pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Penerapan asas keseimbangan juga dijelaskan dalam perumusan hak dan kewajiban bagi para pihak sebagai indikator penentu terhadap posisi atau kedudukan yang seimbang antara hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah. Keseimbangan terhadap perjanjian jual beli tanah digunakan untuk meningkatkan perlindungan kepada pihak konsumen (pembeli), hal tersebut disebabkan posisi atau kedudukan bagi pihak produsen (penjual) memiliki posisi yang kuat dibandingkan dengan pihak pembeli

yakni dengan cara menegakkan hak-hak konsumen (pembeli) (Suarti, 2019).

Pada saat ini terdapat berbagai persoalan baru yang muncul, baik dari segi perjanjian maupun segi objek (tanah) perjanjian jual beli tanah tersebut. Adapun salah satu persoalan yang kerap sekali dijumpai ialah perjanjian jual beli tanah, yang mana Apabila tanah sebagai objek jual beli bukan hak pilih seutuhnya atau tidak dalam penguasaan bagi pihak penjual. Objek (jual beli tanah) tersebut telah ditetapkan sebagai harta boedel pailit oleh kurator yang memiliki kewenangan. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pemabayaran Utang (Undang-Undang Kepailitan) dalam Pasal 16, maka sebagai kurator memiliki kewenangan terhadap pelaksanaan pengurusan atau pemberesan terhadap harta debitor pailit, yang mana salah satu bagian dari proses pengurusan dan pemberesan tersebut ialah pembagian boedel pailit (Marlina, 2011).

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian jenis kepustakaan dengan menggunakan pendekatan yuridis- normatif. Dalam penelitian ini, dengan berdasarkan judul dan rumusan masalah, maka peneliti menggunakan analisis penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian yuridis normatif ialah penelitian yang membahas berbagai doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Adapun tujuan dari penelitian tersebut ialah untuk mendapatkan identifikasi terhadap pengertian atau dasar hak dan kewajiban hukum, peristiwa hukum, serta objek dalam hukum.

HASIL

Menurut hukum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 4 ayat (1) dan pasal 1 ayat (4) atau yang lebih sering disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah ialah permukaan bumi, yang mana bumi sendiri terdiri dari tiga komponen yakni permukaan bumi, tubuh bumi dan sesuatu yang berada di bawah air. Undang-Undang Pokok Agraria dalam pasal 1 ayat (4) menyatakan bahwasanya "*Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air*" (Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 1 Ayat 4, n.d.) Kemudian tertera pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwasanya "*Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang*

dimaksud dalam pasal 2 dan ditentukan adanya beberapa macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". (Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 Ayat 1, n.d.)

Pada prinsipnya, jual beli telah tertera dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Yang mana kaidah-kaidah di dalamnya harus ditaati dan diikuti oleh para pelaku peristiwa atau tindakan hukum yang menghadirkan suatu akibat hukum nantinya. Sangat jelas sekali bahwa setiap peristiwa atau tindakan hukum tentu pastinya akan adanya akibat hukum pula, salah satunya ialah tindakan hukum berupa perjanjian jual beli tanah. Tindakan hukum yang berupa perjanjian jual beli tanah yang tidak mempunyai sengketa, maka akibat hukum tersebut akan diterima berupa manfaat bagi kedua belah pihak, yakni hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang telah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli tanah diakomodir sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan. Sedangkan bagi tindakan hukum jual beli tanah yang memiliki sengketa seperti halnya tanah, maka hal tersebut merupakan atau dinyatakan sebagai harta boedel pailit. Akibat hukum dari harta boedel pailit ialah menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak atas perjanjian itu sendiri. Sehingga jual beli tanah yang telah dinyatakan sebagai harta boedel pailit, secara menyeluruh harus dilakukan kajian khususnya terhadap akibat hukum (Aulia, 2017).

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang dapat menetapkan harta pihak yang telah dinyatakan pailit sebagai harta boedel pailit. Munculnya harta boedel pailit disebabkan adanya status kepailitan yang melekat pada seseorang atau perusahaan yang dinyatakan sebagai pailit oleh putusan Pengadilan. Kepailitan telah menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap kreditur maupun debitur. Adapun beberapa konsekuensi yuridis atau akibat hukum terhadap dampak dari harta boedel pailit di antaranya ialah sebagai berikut: 1) demi hukum berlaku sitaan umum atas seluruh harta debitur; 2) perikatan setelah debitur pailit tidak dapat dibayar; 3) perikatan setelah debitur pailit tidak dapat dibayar; 4) balik nama atau pendaftaran jaminan hutang atas barang tidak bergerak dicegah; 5) transaksi

forward dihentikan; 6) pembayaran hutang di mana pembayaran tersebut dilakukan sebelum pailit oleh debitur dalam hal-hal tertentu dapat dibatalkan; 7) pembayaran hutang, di mana pembayaran tersebut dilakukan setelah pailit dapat dibatalkan; dan 8) harta pailit (boedel pailit) dapat disegel.

Berdasarkan beberapa uraian yang telah tertera di atas, maka pernyataan tersebut merupakan akibat hukum terhadap ketetapan kepailitan yang disebabkan oleh harta boedel pailit. Sehingga harta boedel pailit yang telah ditetapkan oleh kurator termasuk tanah tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli. Status atau kedudukan tanah yang telah dimasukkan atau dinyatakan sebagai harta boedel pailit akan menimbulkan akibat hukum yang disebabkan oleh objek perjanjian jual beli dan tidak termasuk secara sepenuhnya dalam penguasaan penjual, melainkan masuk dalam penguasaan kurator, yang mana hal tersebut dikarenakan sudah dinyatakan sebagai harta boedel pailit (Benda & Boedel, 2017). Sertifikat tanah merupakan suatu hal yang sangat penting terhadap proses perjanjian jual beli tanah. Dengan adanya sertifikat tanah, maka kita dapat mengetahui bahwa keberadaan tanah tersebut merupakan hak milik dan berada dalam penguasaan penjual ataupun sebaliknya. Apabila pihak penjual tidak memiliki sertifikat, maka sudah dapat dipastikan bahwa tanah tersebut sudah dimasukkan ke dalam harta boedel pailit, dan penguasaannya sudah diambil alih kepada pihak kurator. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa sertifikat merupakan surat berharga dan dapat dijadikan bukti terhadap hak seseorang dalam mengalihkan hartanya atau menjualnya. (*Buku Hukum Kepailitan Di Indonesia 5.Pdf*, N.D.)

Adapun beberapa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dimasukkan atau dinyatakan sebagai harta boedel pailit dapat dilihat dari berbagai aspek. Batalnya perjanjian jual beli tanah dapat terjadi dikarenakan tidak terpenuhinya beberapa syarat dalam perjanjian jual, sebagaimana hal ini tertera dalam pasal 1474, pasal 1320 dan pasal 1330 ayat (1). Adapun isi dari pasal 1474 sebagai berikut; "*Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya*". Kemudian isi dalam pasal 1320 menjelaskan bahwa terjadi persetujuan yang sah, maka perlu dipenuhi empat syarat di antaranya ialah sebagai berikut: 1) kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;

2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu persoalan pokok tertentu; dan 4) suatu sebab yang terlarang;

Kemudian akibat hukum yang berupa ganti rugi bagi pihak penjual atau pailit kepada pihak pembeli, telah tertera dalam pasal 1471 dan pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun Isi pasal 1471 adalah “jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut pergantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.(3 Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPer, KUHP Pidana, KUHAP Acara Pidana), n.d.): 1) suatu persoalan pokok tertentu; dan 2) suatu sebab yang terlarang;

Sedangkan isi dari pasal 1243 ialah “pengantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai dalam memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.(3 Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPer, KUHP Pidana, KUHAP Acara Pidana), n.d.)

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Pasal 36 menjelaskan bahwa akibat hukum pada perjanjian jual beli atas harta boedel apilit ialah pembeli dinyatakan sebagai kreditor dari pihak si pailit dan juga diharuskan untuk dapat memenuhi ha katas perjanjian jual beli yang telah disebutkan. Pasal 1471 KUH Perdata menjadi dasar dari akibat hukum dari pernjanjian jual beli tanah yang dinyatakan sebagai harga boedel pailit. Dimana pembeli tidak mengetahui terkait objek jual beli tersebut adalah harta boedel pailit dari si penjual. Dasar tersebut dapat menjadikan perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum. Namun batal demi hukum tersebut dapat dilakukan apabila seluruh kewajiban pembeli pada jual beli telah dipenuhi sebelum dinyatakannya objek jual beli menjadi harta boedel pailit oleh kurator. Sehingga atas dasar kepailitan tersebut permintaan ganti rugi oleh penjual akan sulit dilakukan dikarenakan kondisi penjual yang sedang dalam keadaan pailit. Namun pihak pembeli tetaplah mendapat kepastian hukum atas haknya menjadi warga hukum dimana pembeli dapat mempertahankan ha katas tanah yang telah dibelinya walaupun dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh

kurator.karena hal tersebut merupakan salahsatu dampak ataupun resiko yang dapat timbul dari terjadinya perjanjian jual beli dimana dala Kitab Undang-Undang Hukum Perdata megenai resiko dalam jual beli yakni (3 Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPer, KUHP Pidana, KUHAP Acara Pidana), n.d.):

1. “Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang itu sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya, hal itu sesuai dengan Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Jika barang-barang itu dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, maka barang-barang itu tetap atas tanggungan si penjual hingga barang-barang tersebut ditimbang, dihitung atau diukur, hal itu sesai dengan Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Jika barang yang dijual menurut tumpukan, maka barang-barang itu adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur, hal itu sesuai Pasal 1462 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya, sesuai Pasal 1466 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.“

Menurut 1474 KUH Perdata, penjual yang tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual karena tanah itu sebenarnya tidak dikuasai penjual. Tanah tersebut berada di bawah penguasaan pembeli, karena merupakan bagian dari harta pailit Boedel. Akibat hukum berupa kerugian menjadi milik pembeli. Pada prinsipnya jika pembeli telah memenuhi semua kewajibannya sebagai pembeli, maka haknya sebagai pembeli juga harus terpenuhi, dengan kata lain penjual harus memenuhi kewajibannya sebagai penjual. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian sesuai dengan Bagian 1513 KUH Perdata di tempat dan waktu yang ditentukan dalam kontrak. Jika tempat dan waktu pembayaran tidak ditentukan pada tanggal kontrak, pembeli harus membayar di tempat dan waktu pembayaran dan di tempat dan waktu pengiriman yang disepakati pembeli. Dalam 1514 KUH Perdata.(Hukum & Hasanuddin, 2022) Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, penjual dapat menuntut pembatalan pembelian. Uraian ini

dapat dikatakan mempunyai akibat hukum Perjanjian jual beli tanah terhadap objek jual beli tanah yang menjadi harta boedel pailit dapat dibatalkan. Hal itu dikarenakan dalam hal ini pihak pembeli yang telah memenuhi kewajibannya tidak menerima/memiliki tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli, karena tanah belakangan tanah itu dinyatakan sebagai harta boedel pailit oleh kurator. Oleh sebab itu perjanjian yang menjadi harta boedel pailit (tanah) sebagai obyek perjanjian jual beli dapat dibatalkan, karena penjual telah dinyatakan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

SIMPULAN

Jual beli tanah atas objek yang dinyatakan sebagai harta boedel pailit memiliki akibat hukum batalnya perjanjian jual beli tersebut, dimana hal tersebut tidak memenuhi Pasal 1474, Pasal 1320, dan Pasal 1330 ayat (1) KUHPPerdata mengenai syarat penjanjuuan jual beli. Kepastian hukum terkait hal tersebut ialah adanya ganti rugi pihak penjual/pailit kepada pihak pembeli sesuai Pasal 1471 dan Pasal 1243 KUH Perdata. Dalam Pasal 36 Undang-Undang 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU dimana pada objek jual beli yang menjadi harta boedel pailit pembeli dapat dinyatakan sebagai kreditur konkuren atas hal tersebut ari si pailit yang harus dipenuhi pula ha katas perjanjian jual beli tersebut

DAFTAR PUSTAKA

- 3 Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPer, KUHP Pidana, KUHAP Acara Pidana). n.d.. Grahamedia Press.
- Aulia, H. 2017. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Sebagai Harta Boedel Pailit Oleh Kurator (Analisis Putusan Nomor 1452 K/Pdt. Sus Pailit/2017). <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/9874>
- Benda, P., & Boedel, D. 2017. Penetapan boedel pailit dan pengeluaran benda dari boedel pailit. 2, 1–15.
- Buku Hukum Kepailitan di Indonesia 5.pdf. n.d.. Hukum, F., & Hasanuddin, U. 2022. Skripsi peralihan hak atas tanah dengan akta notaris sebelum adanya putusan pernyataan pailit.
- Marlina, R. 2011. Peran PPAT Dalam Jual Beli Harta Pailit Berupa Tanah Dikaitkan Dengan Pasal 185 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang

Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Analisa Terhadap Akta Jual Beli Nomor 21/2010 Tanggal 14 April 2010). *Tesis*, 2, 1–131.

- Shobirin, S. 2016. Jual Beli Dalam Pandangan Islam. *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 3(2), 239. <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>
- Suarti, E. 2019. Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Kontrak Jual Beli Tanah. *Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang*, 4(1), 976–987. <https://jurnal.um-palembang.ac.id/index.php/doktrinal/article/view/1865>
- Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat 1.
Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 1 ayat 4.