

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Kepailitan

Hukum yang mengatur mengenai kepailitan telah ada sejak lama bahkan dalam zaman romawi yang dalam undang-undang italia dinamakan “*banca rupta*” yang kemudian menjadi asal-usul dari kata “*bankrupt*” dalam bahasa inggris.<sup>23</sup> Sedangkan kata “pailit” yang digunakan di Indonesia diadaptasi dari bahasa belanda yaitu “*failiet*” yang memiliki arti ganda baik sebagai kata benda maupun kata sifat.<sup>24</sup> Istilah serupa yang digunakan di Prancis yaitu “*failite*” yang memiliki arti pemogokan atau kemacetan pembayaran.<sup>25</sup> Black’s Law Dictionary mengartikan pailit (*bankrupt*) merupakan “*the state or condition of a person who is unable to pay its debt as they are, or become due*”. Dari pengertian tersebut dapat kita lihat bahwa arti dari “pailit” berkaitan erat dengan “ketidakmampuan untuk membayar” subjek hukum atas utangnya yang telah jatuh tempo.<sup>26</sup>

Di Indonesia, pengaturan mengenai kepailitan awalnya diatur dalam Faillissement Verordening Stbl. Tahun 1905 Nomor 217 jo. Stbl. Tahun 1906 Nomor 348 yang merupakan produk kolonial belanda yang berlaku berdasarkan asas konkordansi.<sup>27</sup> Peraturan tersebut pun akhirnya dirubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 yang disahkan menjadi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Membayar Utang dan dirubah terkahir kali menjadi Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Membayar Utang (dalam penelitian ini akan disebut “UU KPKPU”) yang mengatur bahwa Kepailitan merupakan sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Undang-Undang ini didasarkan oleh beberapa asas, antara lain:

---

<sup>23</sup> Rina Antasari dan Fauziah, *Hukum Bisnis*, (Malang:Setara Press, 2018), 123.

<sup>24</sup> Ibid, 125

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis:Kepailitan*, Ed. 1, Cet. 3 (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2002), 11.

<sup>27</sup> Tami Rusli, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Bandar Lampung: UBL Press, 2019), 1.

#### 1. Asas Keseimbangan

Yaitu, asas yang menyatakan bahwa undang-undang ini mengandung ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan dari lembaga dan pranata kepailitan baik oleh debitor yang tidak jujur maupun kreditor yang tidak beriktikad baik.<sup>28</sup>

#### 2. Asas Kelangsungan Usaha

Yaitu, asas yang menyatakan bahwa undang-undang ini mengandung ketentuan yang membuat dimungkinkannya perusahaan debitor yang prospektif untuk dapat dilanjutkan.<sup>29</sup>

#### 3. Asas Keadilan

Yaitu, asas yang menyatakan bahwa undang-undang ini dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang terlibat dan juga untuk mencegah perbuatn sewenang-wenang oleh pihak penagih yang menagih debitor tanpa memperhatikan kreditor lainnya.<sup>30</sup>

#### 4. Asas Integrasi

Yaitu, asas yang menyatakan bahwa hukum formil dan materiil dalam undang-undang ini merupakan satu kesatuan dengan hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.<sup>31</sup>

Terdapat 3 prinsip utama yang mendasari hukum kepailitan dan penyelesaian utang yaitu prinsip *pari passu prorata parte*, prinsip *paritas creditorium*, dan prinsip *structured prorata/prinsip structured creditors*.<sup>32</sup> Prinsip *pari passu prorata parte* merupakan merupakan prinsip yang menyatakan harta seorang debitor menjadi jaminan bagi perikatannya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (dalam penelitian ini akan

---

<sup>28</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Penjelasan umum

<sup>29</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Penjelasan umum

<sup>30</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Penjelasan umum

<sup>31</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Penjelasan umum

<sup>32</sup> M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Normal, dan Praktik di Peradilan*, Cet. 6, (Jakarta:Kencana, 2019), 27.

disebut “**KUHPerdata**”), untuk memberikan keadilan maka perlu disertakan juga Prinsip *paritas creditorium* yaitu prinsip yang menyatakan bahwa kreditor yang memiliki piutang lebih besar akan mendapatkan porsi pembayaran yang lebih besar dibandingkan kreditor yang memiliki piutang yang lebih kecil darinya atau berdasarkan undang-undang seorang atau lebih kreditor memiliki hak untuk didahulukan dari kreditor lain sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1132 KUHPerdata.<sup>33</sup> Prinsip *Structured prorata* merupakan prinsip yang membagi kreditor menjadi tiga kelompok yaitu :

1. *Secured Creditor*/Kreditor Separatis, yaitu kreditor yang memegang jaminan kebendaan;
2. *Preferred Creditors*/Kreditor Preferen, yaitu kreditor yang berdasarkan hukum diberikan prioritas dari kreditor lainnya seperti pajak dan upah buruh; dan
3. *Unsecured Creditors*/Kreditor Konkuren, yaitu kreditor yang tidak memiliki jaminan kebendaan atas piutangnya serta tidak memiliki hak untuk didahulukan dari kelompok kreditor lainnya.

Prinsip-prinsip diatas tersebut pada dasarnya hadir untuk menghindari adanya perebutan terhadap debitor oleh para kreditor yang menagih hutangnya dalam tempo waktu yang bersamaan dan juga untuk menghindari adanya kreditur pemegang hak dan jaminan kebendaan yang menuntuk piutangnya dengan cara menjual barang debitor tersebut tanpa memperhatikan kepentingan debitor atau kreditor lainnya.

Syarat dari diajukannya kepailitan adalah debitor memiliki setidaknya dua kreditor dan tidak membayar lunas setidaknya satu uang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih<sup>34</sup> serta dapat dibuktikan secara sederhana<sup>35</sup>. Akibat hukum dari kepailitan sendiri dapat dilihat pada Pasal 24 ayat (1) yang berbunyi :

---

<sup>33</sup> Ibid, 30

<sup>34</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 2 ayat (1).

<sup>35</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 8 ayat (4).

“Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.”

Oleh karena itu sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, Kuratorlah yang memiliki hak untuk melakukan pengurusan dan pemberesan (jika debitor telah berada dalam keadaan insolvensi) terhadap harta kekayaan yang dimiliki oleh debitor pailit. Selain itu akibat hukum dari kepailitan antara lain :

1. Diberlakukannya suatu sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor;<sup>36</sup>
2. Seluruh perikatan yang timbul setelah putusan pailit diucapkan tidak dapat dibayar dari harta pailit kecuali jika menguntungkan harta pailit;<sup>37</sup>
3. Seluruh tuntutan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban dari harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator;<sup>38</sup>
4. Seluruh tuntutan atau seluruh hal yang memiliki tujuan untuk mendapatkan pelunasan dari perikatan harta pailit dan dari harta debitor pailit sendiri selama kepailitan harus diajukan dengan cara melaporkannya untuk nantinya dilakukan pencocokan;<sup>39</sup>

Walaupun diberlakukannya sita umum atas segala harta kekayaan debitor pailit, ada beberapa harta kekayaan debitor yang tidak dapat disita, seperti<sup>40</sup> :

1. Alat perlengkapan dan pakaian sehari-hari;
  2. Alat perlengkapan dinas;
  3. Alat perlengkapan kerja;
  4. Persediaan makan untuk estimasi satu bulan;
  5. Gaji, upah, pensiun, uang jasa, dan honorarium;
  6. Hak cipta;
  7. Sejumlah uang yang ditentukan oleh Hakim pengawas untuk nafkah debitor;
- dan

---

<sup>36</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 21.

<sup>37</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 25.

<sup>38</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 26.

<sup>39</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 27.

<sup>40</sup> Rina Antasari dan Fauziah, Op.Cit., 134.

8. Sejumlah uang yang diperoleh debitor dari pendapatan anak-anaknya.

## 2.2 Tinjauan Umum Kurator

Kurator merupakan Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta Debitor Pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan UU KPKPU . Untuk menjadi seorang Kurator maka seseorang haruslah berdomisili di Indonesia, memiliki keahlian khusus yang terkait dengan mengurus dan/atau membereskan harta pailit, dan terdaftar pada Kementerian Hukum dan Ham. Kurator dalam menjalankan fungsinya haruslah independen dan tidak memiliki benturan kepentingan terhadap proses kepailitan. Merujuk pada penjelasan Pasal 15 ayat (3) UU KPKPU yang dimaksud dengan independen dan tidak memiliki benturan kepentingan adalah keberadaan Kurator tersebut tidak tergantung terhadap debitor atau kreditor serta Kurator tersebut tidak memiliki kepentingan ekonomis yang sama dengan debitor atau kreditor tersebut. Beberapa tugas dan kewenangan yang dimiliki seorang Kurator antara lain :

1. Melakukan pengurusan dan/atau pemberesan serta menjual harta pailit.<sup>41</sup>
2. Melakukan pengamanan terhadap harta pailit termasuk menyimpan semua dokumen dan aset yang berkaitan dengan harta pailit.<sup>42</sup>
3. Melakukan penyegelan terhadap harta pailit melalui permohonan kepada Pengadilan.<sup>43</sup>
4. Melanjutkan usaha Debitor Pailit (*Going Concern*).<sup>44</sup>
5. Melakukan pencocokan piutang.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 69 (1) Jo. Pasal 184.

<sup>42</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 98.

<sup>43</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 99 ayat (1).

<sup>44</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 104.

<sup>45</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 116.

6. Membuat daftar pembagian terhadap kreditor-kreditor yang telah diakui dalam rapat verifikasi yang nantinya dibagikan berdasarkan tingkatan kreditor.<sup>46</sup>
7. Melakukan pengumuman terhadap putusan pailit dalam dua surat kabar harian serta Berita Negara Republik Indonesia;<sup>47</sup>
8. Melakukan inventarisasi terhadap harta kekayaan debitur pailit (pendaftaran boedel pailit);<sup>48</sup>
9. Mengundang para kreditor untuk melakukan pendaftaran tagihan terhadap debitur pailit;<sup>49</sup>
10. Melakukan rapat verifikasi atau rapat pencocokan piutang;<sup>50</sup>
11. Melakukan penjualan terhadap harta kekayaan debitur pailit;<sup>51</sup>
12. Membuat daftar pembagian terhadap para kreditor;<sup>52</sup>
13. Melakukan pembagian terhadap kreditor yang telah diakui;<sup>53</sup>
14. Melakukan pengumuman terhadap berakhirnya kepailitan di dua surat kabar harian dan Berita Negara Republik Indonesia;<sup>54</sup>
15. Meberikan perkiraan pertanggung jawaban kepada Hakim Pengawas;<sup>55</sup>

---

<sup>46</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 189.

<sup>47</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 15 ayat (4).

<sup>48</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 100.

<sup>49</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 86 ayat (3).

<sup>50</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 114.

<sup>51</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 184.

<sup>52</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 185.

<sup>53</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 189 ayat (1) dan (2).

<sup>54</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 189 ayat (4).

<sup>55</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 201.

<sup>56</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 202 ayat (2).

<sup>57</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 202 ayat (3).

16. Melakukan penyerahan berupa buku serta dokumen-dokumen yang terkait dengan harta pailit kepada debitor.<sup>58</sup>

Kurator haruslah melaksanakan tugasnya dengan sungguh-sungguh dan cermat karena Kurator bertanggung jawab secara pribadi terhadap setiap kesalahan dan/atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugasnya yang mengakibatkan kerugian terhadap harta pailit.<sup>59</sup> Kurator akan mendapatkan imbalan yang besarnya akan ditentukan setelah kepailitan berakhir<sup>60</sup> dengan besaran yang diatur dalam pedoman/peraturan Menteri Hukum dan Ham mengenai besaran imbalan Kurator.<sup>61</sup>

### 2.3 Tinjauan Umum Rumah Susun

Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya dan dapat dimiliki secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian-bagian bersama dan benda-benda serta tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.<sup>62</sup> Undang-Undang mengartikan Rumah Susun sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>63</sup>

---

<sup>58</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 202 ayat (3).

<sup>59</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 72.

<sup>60</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 75.

<sup>61</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 76.

<sup>62</sup> Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, *Kitab Hukum Bisnis Properti : Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis*, Cet. 1, (Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, 2011), 178.

<sup>63</sup> Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 ayat (1).



Rumah susun biasanya akan dibangun dan dijual oleh pihak yang dinamakan *Developer*/Pengembang. *Developer* merupakan orang perorang atau perusahaan baik yang belum berbadan hukum (seperti CV atau firma) maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum (seperti PT atau Koperasi yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang (*developer*) dapat pula bekerja membangun atau mengubah perumahan atau bangunan yang sudah ada sehingga menjadi perumahan/ bangunan yang lebih baru, lebih baik, dan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi.<sup>64</sup> Secara umum, pengembang dapat digolongkan menjadi 3 kategori, yaitu<sup>65</sup> :

1. Pengembang besar, yaitu pengembang yang membangun properti dengan harga satuan unit di atas 800 juta Rupiah;
2. Pengembang menengah, yaitu pengembang yang membangun unit dengan harga per satuan antara 300 juta Rupiah hingga 800 juta Rupiah;
3. Pengembang kecil, yaitu pengembang yang mengkhususkan diri dalam pembangunan perumahan dengan harga satuan unit dengan nilai maksimal 300 juta Rupiah.

Hak milik atas satuan rumah susun terbagi atas hak perorangan, hak kepemilikan bersama atas apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama serta benda bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Objek dari kepemilikan perseorangan adalah satuan rumah susun berupa ruang yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah yang memiliki sarana yang terhubung dengan jalan umum. Sedangkan kepemilikan bersama objeknya, yaitu antara lain<sup>66</sup> :

1. Tanah bersama;
2. Bagian bersama; dan
3. Benda bersama

---

<sup>64</sup> Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, *Op.Cit.*, 11-13.

<sup>65</sup> *Ibid*, 12.

<sup>66</sup> Dhaniswara K Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta:PHBI, 2016), 178.



## 2.4 Tinjauan Umum Jual Beli Benda Tidak Bergerak

Jual beli atau *Koop en Verkoop* merupakan salah satu jenis perbuatan hukum yang dapat kita temui dalam kegiatan sehari-hari. Jual Beli merupakan suatu persetujuan dimana satu pihak akan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lainnya akan membayar sebesar nominal yang telah diperjanjikan.<sup>67</sup> Subekti menyatakan bahwa yang harus diserahkan penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barang yang dijual tersebut dan bukan hanya sekedar kekuasaan atas barang tersebut,<sup>68</sup> ini dikarenakan sifat dari suatu perjanjian jual beli yang diatur KUHPerdato merupakan *obligatoir* yang mengakibatkan jual beli tersebut belum memindahkan hak milik atas benda yang dijual tersebut.<sup>69</sup> Oleh karena itu penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan dan memindahkan hak milik atas benda yang dijual tersebut kepada pembeli.<sup>70</sup>

Berdasarkan Pasal 504 KUHPerdato, benda dapat dibedakan menjadi 2 jenis yaitu *pertama* benda bergerak seperti kapal, perahu dan benda-benda lainnya yang dianggap sebagai benda bergerak (Vide Pasal 509-518 KUHPerdato) dan *kedua* benda tidak bergerak seperti perkarangan-perkarangan dan apa yang ada di atasnya, hak usaha, tanah (Vide Pasal 506-508 KUHPerdato)<sup>71</sup> dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Bahwa dengan berbedanya 2 jenis benda tersebut maka terdapat juga perbedaan-perbedaan yang diantaranya adalah perbedaan pada *bezit* dimana orang menguasai barang bergerak dianggap sebagai pemiliknya<sup>72</sup>, proses *levering* terhadap benda bergerak pun dilakukan secara nyata (*feitelijke levering*)<sup>73</sup> berbeda dengan benda tidak bergerak dimana orang yang menguasai benda tersebut belum tentu pemiliknya, pembuktian atas kepemilikan tersebut harus dibuktikan dengan suatu akte atau bukti catatan di register umum<sup>74</sup>, selain itu *levering* terhadap benda tidak bergerak yang diwajibkan dilakukan dengan dibuat diatas suatu akta otentik.<sup>75</sup>

---

<sup>67</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, 7.

<sup>68</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21, (Jakarta:Intermasa, 2005), 79.

<sup>69</sup> *Ibid*, 80.

<sup>70</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, 136.

<sup>71</sup> Endrik Safudin, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Malang:Setara Press, 2017), 11.

<sup>72</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1977.

<sup>73</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 612.

<sup>74</sup> Agustinus Simanjuntak, *Hukum Bisnis Sebuah Pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis*, (Depok:Rajawali Press, 2020), 74.

<sup>75</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 620.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan cara lainnya, kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>76</sup>

## 2.5 Tinjauan Umum Pembeli Yang Beriktikad Baik

Gagasan mengenai perlindungan terhadap pembeli yang beriktikad baik sudah dapat dilihat sejak tahun 1958 dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 yang menyatakan bahwa *“Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik haruslah dilindungi, dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”*. Selain itu Mahkamah Agung dalam hasil rapat kamar perdata poin nomor IX yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2012 dinyatakan bahwa *“perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”*.<sup>77</sup> Namun walaupun demikian, tidak terdapat satu aturan pun yang mendefinisikan secara jelas bahwa apa yang dimaksud dengan pembeli yang beriktikad baik. Subekti menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pembeli yang beriktikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik.<sup>78</sup> Selain itu menurut Ridwan Khairandy pembeli yang beriktikad baik merupakan pembeli yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.<sup>79</sup> Sedangkan Agus Yudha Hernoko menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pembeli Beriktikad Baik adalah mereka (pembeli) yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.<sup>80</sup>

---

<sup>76</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.

<sup>77</sup> Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2012.

<sup>78</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2014), 15. sebagaimana yang dikutip dalam Widodo Dwi Putro, et al. *Penjelasan Hukum : Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, (Jakarta:LeIP, 2016), 16.

<sup>79</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta:UI Press, 2004), 194. sebagaimana yang dikutip dalam Widodo Dwi Putro, et al. *Penjelasan Hukum : Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, (Jakarta:LeIP, 2016), 16.

<sup>80</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Mediatama:Yogyakarta, 2008), 25. sebagaimana yang dikutip dalam Widodo Dwi Putro, et al. *Penjelasan Hukum : Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, (Jakarta:LeIP, 2016), 16.

Mahkamah Agung pun kembali membuat penegasan dan menyempurnakan penjelasan pembeli yang beriktikad baik dalam SEMA nomor 4 tahun 2012 dalam SEMA nomor 4 tahun 2016 yang memberikan kriteria terhadap pembeli beriktikad baik 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:
    - i. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - ii. 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.

## 2.6 Tinjauan Umum Gugatan Lain-Lain

Pada umumnya terdapat 2 jenis gugatan, yaitu:

### 1. Gugatan Voluntair

Yaitu gugatan yang diajukan merupakan masalah yang hanya mengandung kepentingan sepihak saja, tidak memiliki sengketa dengan pihak lain, dan tidak memiliki pihak lain yang ditarik sebagai lawan (*ex-parte*).<sup>81</sup> Contoh hal-hal yang dapat diajukan gugatan voluntair, antara lain<sup>82</sup>:

- 1) Permohonan Izin Poligami (Vide Pasal 5 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974);
- 2) Permohonan pemeriksaan yayasan (Vide Pasal 53 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001);
- 3) Permohonan pembubaran Perseroan Terbatas (Vide Pasal 7 huruf (b) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007);
- 4) Permohonan penetapan kuorum RUPS ketiga (Vide Pasal 86 ayat (5) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007); dan
- 5) Permohonan penetapan eksekusi atas putusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha yang telah berkekuatan hukum tetap (Vide Pasal 46 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999).

Oleh karena hal-hal tersebut diatas, maka dalam petitum gugatan voluntair haruslah memperhatikan hal-hal berikut<sup>83</sup> :

- 1) Isi petitum merupakan permintaan yang bersifat deklaratif;
- 2) Isi petitum tidak boleh melibatkan pihak lain yang tidak masuk sebagai pemohon;
- 3) Isi petitum tidak boleh bersifat *condemnatoir*;
- 4) Isi petitum harus dirinci tentang hal-hal yang dikehendaki pemohon untuk ditetapkan oleh Pengadilan; dan
- 5) Petitum tidak boleh bersifat *compositur* atau *ex aequo et bono*.

### 2. Gugatan Kontentiosa

---

<sup>81</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2017), 30.

<sup>82</sup> *Ibid*, 34

<sup>83</sup> *Ibid*, 39

Berbanding terbalik dengan gugatan voluntair, gugatan kontentiosa merupakan gugatan yang mengandung sengketa yang melibatkan minimal dua pihak didalamnya.<sup>84</sup> Sesuai dengan kata *contentiosa* atau *contentious* yang berasal dari bahasa latin yang memiliki arti yang erat kaitannya dengan ari penyelesaian sengketa perkara adalah penuh dengan semangat bertanding atau berpolemik.<sup>85</sup> Oleh karena itu dalam praktik, Gugatan Voluntair lebih dikenal dengan istilah permohonan sedangkan Gugatan Kontentiosalah yang lebih dikenal sebagai gugatan pada umumnya.

Gugatan lain-lain sendiri merupakan amanat dalam Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU yang menyatakan bahwa

“Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitor”

Lebih lengkapnya dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan bahwa

“yang dimaksud dengan “hal-hal lain” adalah antara lain actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana debitor, kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya.”

“Hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya.”

Walaupun dalam Pasal tersebut disebutkan “gugatan terhadap hal-hal lain” dan bukan “gugatan lain-lain” namun istilah yang digunakan dalam dunia praktik adalah “gugatan lain-lain”. Contohnya adalah kegiatan *focus group discussion* yang dilaksanakan oleh Puslitbang Hukum dan Pradilan Mahkamah Agung yang mengangkat tema “Implementasi Gugatan Lain-lain dalam kepailitan dan PKPU” pada tanggal 12 Juli 2021, selain itu dapat dilihat pada penomoran perkara yang juga sudah mulai menggunakan istilah “gugatan lain-lain” seperti Putusan Nomor :

---

<sup>84</sup> Ibid, 48

<sup>85</sup> K. Prent. CM, et al., *kamus Latin Indonesia*, (Jakarta:Kanisius, 1969), 188. Sebagaimana yang dikutip dalam M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata:Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Sinar Grafika:Jakarta, 2017), 48.

- 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst
- 18/Pdt.Sus-Gugatan lain-lain/2018/PN Niaga Sby;
- 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain AP/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst;
- 10/Pdt Sus-Gugatan Lain-Lain/2019/PN.Niaga.Sby; dan
- 6/Pdt.Sus.Gugatan Lain-lain-AP/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

