

BAB II
***RATIO DECIDENDI* HAKIM TENTANG OBJEK PERJANJIAN JUAL**
BELI YANG MERUPAKAN BOEDEL PAILIT

2.1 Kasus Posisi Sengketa Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Merupakan Boedel Pailit

2.1.1 Identitas Perkara

Sengketa hukum dalam perjanjian jual beli properti sering kali terjadi, terutama ketika objek perjanjian mengalami permasalahan hukum yang kompleks, seperti masuk dalam boedel pailit. Di Indonesia, aturan tentang kepailitan diatur secara khusus dalam UU No. 37 Tahun 2004. Regulasi tersebut menyebutkan bahwa apabila seseorang atau suatu badan hukum telah dinyatakan dalam keadaan pailit oleh pengadilan, maka seluruh kekayaan yang dimilikinya secara otomatis akan menjadi bagian dari boedel pailit. Seluruh aset tersebut kemudian berada di bawah pengelolaan dan pengawasan seorang kurator yang bertanggung jawab untuk melakukan pengurusan, termasuk di dalamnya proses inventarisasi, penyelesaian utang, dan pembagian harta kepada para kreditur sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.²⁹ Akibatnya, transaksi atas aset tersebut dapat menimbulkan sengketa hukum, terutama jika ada perjanjian jual beli yang belum terselesaikan sebelum status kepailitan ditetapkan.³⁰

²⁹ Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 ayat (1), tentang pengelolaan boedel pailit oleh curator

³⁰ Muladi, H. R. Hukum Kepailitan di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm 201.

Pada tanggal 16 Januari 2024, Pengadilan Tinggi Makassar memutus perkara banding dengan No. 407/PDT/2023/PT MKS. Perkara ini merupakan kelanjutan dari sengketa perdata yang sebelumnya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar melalui Putusan No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks. Gugatan tersebut diajukan oleh pihak Penggugat, yaitu Hj. Nurimbayani Dassir dan H. Subhansyah Arifin. Dalam perkara ini, pihak yang menjadi Tergugat adalah H. Haruna, M.A., M.B.A., seorang anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, yang diduga telah melakukan kelalaian atau wanprestasi atas perjanjian jual beli yang sebelumnya telah disepakati bersama oleh para pihak yang terlibat. Salah satu pihak yang memiliki keterlibatan langsung dalam kasus ini adalah Hj. Nurimbayani Dassir, seorang pelaku usaha yang diketahui memiliki kepentingan besar dalam proses transaksi jual beli aset yang kini menjadi objek sengketa. Ia turut ambil bagian secara langsung dalam proses jual beli tanah dan bangunan Hotel Grand Malebu, yang saat ini menjadi inti dari pokok perkara yang sedang diproses secara hukum. Selain itu, terdapat pula H. Subhansyah Arifin, yang juga berprofesi sebagai pebisnis dan memiliki hubungan kepentingan terhadap transaksi aset tersebut. Ia merupakan salah satu pihak yang merasa dirugikan karena adanya dugaan bahwa Tergugat telah melanggar atau tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dalam perjanjian jual beli, sehingga menimbulkan dampak hukum dan kerugian terhadap pihak-pihak lain yang terlibat.

Penggugat dalam proses hukum ini didampingi oleh tim kuasa hukum mereka, yaitu Jamil Resa, S.H., M.H., Wafda Hadian Umam, S.H., Ramdhany Tri

Saputra, S.H., dan Indro Triyanto, S.H., yang berkantor di Kota Makassar. Sedangkan Tergugat juga menunjuk kuasa hukum, yakni Dr. Asbah Hamid, S.H., M.H., Dr. Patawari, S.Hi, M.H., dan Dr. Makkah H.M., S.H., M.H., M. Kn, untuk mendampingi dalam persidangan.

Perkara ini memiliki kompleksitas tinggi karena objek sengketa, yakni tanah dan bangunan Hotel Grand Malebu, telah masuk dalam boedel pailit berdasarkan putusan Pengadilan Niaga Makassar dalam perkara No. 04/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga Mks. Hal ini menyebabkan adanya benturan hukum antara hak-hak individu dalam perjanjian jual beli dengan mekanisme kepailitan yang mengatur aset milik Tergugat.

2.1.2 Kronologi Perkara

Perkara ini bermula dari sebuah perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 Juni 2017. Dalam perjanjian tersebut, Penggugat yaitu Hj. Nurimbayani Dassir dan H. Subhansyah Arifin, bertindak sebagai penjual, sedangkan Tergugat, H. Haruna, M.A., M.B.A., bertindak sebagai pembeli. Objek yang diperjualbelikan adalah Hotel Grand Malebu, yang terletak di Jl. Bontomanai No.12A, Kota Makassar, dengan luas tanah 624 m². Hotel tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 385, yang kemudian diperbarui menjadi SHM No. 20883. Kedua belah pihak sepakat bahwa harga jual hotel adalah Rp 36.118.000.000,- (tiga puluh enam miliar seratus delapan belas juta rupiah), dengan metode pembayaran secara bertahap.

Berdasarkan isi dari perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, pihak Tergugat memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran uang

muka sejumlah Rp 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang pembayarannya harus dilaksanakan segera setelah dokumen perjanjian tersebut ditandatangani sebagai bentuk komitmen awal terhadap pelaksanaan kesepakatan yang dimaksud. Sisa pembayaran akan dilakukan dalam beberapa tahap dengan skema yang telah disepakati. Salah satu metode pembayaran yang disepakati adalah pengambilalihan kredit dari PT Bank Bukopin Tbk. Cabang Makassar, yang saat itu masih menjadi tanggungan Penggugat sebagai bagian dari pinjaman mereka. Selain itu, Tergugat juga menyerahkan satu unit mobil Toyota Fortuner tahun 2015 kepada Penggugat sebagai bagian dari transaksi, meskipun mobil tersebut tidak dilengkapi dengan dokumen kepemilikan (BPKB dan STNK). Akta jual beli beserta proses balik nama ke nama Tergugat hanya bisa dilakukan apabila seluruh pembayaran telah diselesaikan, sebagaimana tercantum dalam isi perjanjian.

Setelah pembayaran uang muka dilakukan, Tergugat mengambil alih pengelolaan dan operasional Hotel Grand Malebu mulai tahun 2017 hingga 2019. Selama periode ini, Tergugat menikmati seluruh keuntungan yang dihasilkan oleh hotel, tetapi tidak melanjutkan pembayaran sisa harga jual sesuai kesepakatan. Penggugat mulai merasa dirugikan, karena meskipun kepemilikan hotel secara hukum masih berada di tangan mereka, Tergugat telah bertindak seolah-olah hotel tersebut sudah menjadi miliknya secara penuh, padahal belum ada pelunasan.

Penggugat beberapa kali menagih pembayaran kepada Tergugat, namun tidak mendapatkan respons yang memuaskan. Tergugat berulang kali menunda pembayaran, dengan berbagai alasan, termasuk kondisi keuangan yang belum

stabil. Sementara itu, selama dikelola oleh Tergugat, Hotel Grand Malebu mengalami kerusakan dan tidak mendapatkan perawatan yang memadai, sehingga menimbulkan biaya tambahan bagi Penggugat.

Pada 2021, situasi menjadi semakin kompleks setelah Pengadilan Niaga Makassar menyatakan Tergugat dalam keadaan pailit melalui Putusan No. 04/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga Mks. Dalam putusan kepailitan tersebut, seluruh aset milik Tergugat, termasuk Hotel Grand Malebu, masuk dalam boedel pailit, yang berarti aset tersebut harus dikelola oleh kurator dan tidak dapat diperjualbelikan secara bebas. Penggugat merasa dirugikan, karena hotel yang seharusnya menjadi milik mereka setelah pembayaran lunas kini masuk dalam daftar aset pailit yang harus diselesaikan melalui mekanisme kepailitan.

Setelah mengetahui bahwa hotel tersebut telah masuk dalam boedel pailit, Penggugat mencoba mencari solusi hukum agar hak mereka tetap terlindungi. Mereka mengajukan laporan kehilangan dokumen perjanjian asli ke kepolisian, dan kemudian meminta legalisasi ulang dari Notaris Sahabuddin Nur, S.H., M.Kn., yang dilakukan pada 22 Mei 2023. Langkah ini dilakukan agar mereka memiliki bukti hukum yang kuat untuk mengajukan gugatan pembatalan perjanjian.

Pengajuan gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Makassar dilakukan secara resmi pada tanggal 8 Juni 2023 dan tercatat dengan No. perkara 195/Pdt.G/2023/PN Mk. Dalam gugatannya, Penggugat meminta pembatalan perjanjian jual beli karena Tergugat telah melanggar kesepakatan dengan tidak melunasi pembayaran. Mereka menuntut ganti rugi secara materil sebesar Rp

1.740.000.000,- (satu miliar tujuh ratus empat puluh juta rupiah). Jumlah ini mencakup kerugian yang ditaksir berasal dari tidak beroperasinya hotel selama tiga tahun, serta biaya yang diperlukan untuk memperbaiki bangunan hotel yang mengalami kerusakan karena tidak dipelihara oleh pihak tergugat. Tak hanya kerugian fisik, mereka juga menuntut kompensasi atas kerugian non-materil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang mereka klaim timbul akibat citra dan reputasi bisnis mereka tercoreng karena konflik ini.

Dalam persidangan, Tergugat tidak memberikan jawaban atas gugatan yang diajukan. Tergugat tidak menghadiri sidang maupun menyampaikan jawaban tertulis, meskipun sebelumnya telah dipanggil secara sah oleh Pengadilan Negeri Makassar. Karena itu, Pengadilan melanjutkan pemeriksaan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, termasuk dokumen perjanjian yang telah dilegalisasi, laporan kehilangan dari kepolisian, serta berbagai dokumen keuangan yang menunjukkan kerugian yang mereka alami.

Salah satu argumen utama yang diajukan oleh Penggugat adalah bahwa Tergugat telah menikmati keuntungan dari hotel yang dikelolanya, namun tidak memenuhi kewajibannya dalam pembayaran sesuai perjanjian. Penggugat juga menyatakan bahwa karena perjanjian ini tidak dilaksanakan dengan baik, maka perjanjian tersebut harus dibatalkan, dan mereka berhak mendapatkan kembali hak penuh atas hotel tersebut. Namun, dalam persidangan, kuasa hukum Tergugat berargumen bahwa karena objek sengketa sudah masuk dalam boedel pailit, maka segala klaim atas hotel tersebut harus diajukan melalui mekanisme kepailitan, bukan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri.

Setelah proses sidang berlangsung dan semua bukti serta alasan hukum dipertimbangkan, akhirnya Pengadilan Negeri Makassar memutuskan bahwa gugatan dari pihak Penggugat tidak bisa diterima. Menurut pendapat majelis hakim, karena Hotel Grand Malebu sudah menjadi bagian dari harta pailit, maka seharusnya gugatan tersebut diajukan lewat jalur kepailitan di Pengadilan Niaga, bukan dengan gugatan perdata biasa di Pengadilan Negeri. Selain itu, Penggugat juga dibebani kewajiban untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 234.000,-.

Pada tanggal 25 Oktober 2023, Penggugat mengajukan banding karena merasa tidak puas dengan putusan yang telah dikeluarkan. Alasan banding tersebut antara lain karena Tergugat tidak hadir saat sidang dan juga tidak memberikan sanggahan. Selain itu, Penggugat menilai adanya kekeliruan dalam pertimbangan hukum yang berdampak pada ketidakadilan. Dalam dokumen bandingnya, Menurut pihak Penggugat, kesepakatan jual beli tidak dapat dianggap sah karena Tergugat belum menyelesaikan pembayaran sebagaimana telah disetujui bersama.. Selain itu, bukti P-4 menunjukkan bahwa objek perjanjian telah dikeluarkan dari boedel pailit, sehingga tidak seharusnya menjadi bagian dari aset pailit. Kuasa hukum Penggugat mengajukan memori banding pada 6 November 2023, yang diikuti oleh kontra memori banding dari pihak Tergugat pada 16 November 2023.

Pengadilan Tinggi Makassar kemudian memeriksa perkara ini dengan seksama. Majelis Hakim melakukan analisis terhadap semua bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, termasuk dokumen perjanjian, bukti pembayaran, dan keterangan saksi. Dalam proses ini, ditemukan bahwa Tergugat hanya melakukan

pembayaran sebagian kecil dari total harga yang disepakati, yang mengakibatkan perjanjian dianggap tidak sah. Selain itu, bukti P-4 yang diajukan oleh Penggugat menunjukkan bahwa objek perjanjian telah dikeluarkan dari boedel pailit, sehingga tidak dapat dianggap sebagai bagian dari aset yang dapat dibagikan kepada kreditor.

Pada tanggal 16 Januari 2024, Pengadilan Tinggi Makassar memutus perkara dengan No. 407/PDT/2023/PT MKS. Dalam putusan tersebut, permohonan banding yang diajukan oleh pihak Penggugat dikabulkan, sementara putusan sebelumnya dari Pengadilan Negeri Makassar dibatalkan. Majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah karena pihak Tergugat tidak melunasi kewajibannya dalam pembayaran. Di samping itu, Hotel Grand Malebu yang menjadi objek perjanjian tidak dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit karena telah dikeluarkan dari daftar aset berdasarkan bukti P-4. Dengan demikian, seluruh argumen dan sanggahan yang diajukan oleh pihak Tergugat tidak diterima. Hakim pun menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan pelanggaran perjanjian (wanprestasi). Atas dasar itu, Pengadilan Tinggi Makassar menjatuhkan hukuman kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 1.740.000.000 dan kerugian immateriil senilai Rp 1.000.000.000, serta membebankan biaya perkara sebesar Rp 150.000.

2.1.3 Posisi Hukum Para Pihak

Dalam perkara ini, masing-masing pihak memiliki kedudukan hukum yang berbeda sesuai dengan peran dan kepentingan mereka dalam sengketa terkait perjanjian jual beli Hotel Grand Malebu. Penggugat, yang terdiri dari Hj.

Nurimbayani Dassir dan H. Subhansyah Arifin, mengajukan gugatan karena merasa dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, H. Haruna, M.A., M.B.A. Penggugat berargumen bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli yang telah disepakati pada 1 Juni 2017, di mana pembayaran yang seharusnya dilakukan secara bertahap hingga lunas tidak terealisasi.

Walau telah memberikan uang muka sebesar Rp1.250.000.000 serta menyerahkan sebuah mobil Toyota Fortuner keluaran tahun 2015, pihak Tergugat tetap belum memenuhi seluruh kewajibannya, namun sisa pembayaran yang menjadi kewajiban utamanya tidak pernah dilakukan. Selain itu, Tergugat tetap mengelola Hotel Grand Malebu dan menikmati keuntungan operasional hotel dari tahun 2017 hingga 2019. Di sisi lain, pihak Penggugat merasa tidak memperoleh hak sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Karena hal tersebut, Penggugat mengajukan permohonan agar perjanjian jual beli tersebut dibatalkan, serta menuntut pemberian ganti rugi baik secara materiil maupun nonmateriil, yang mencakup kerugian finansial akibat hilangnya pendapatan dari hotel dan kerusakan yang terjadi akibat kurangnya perawatan selama dikelola oleh Tergugat.

Sementara itu, pihak Tergugat menyampaikan bahwa tuntutan dari Penggugat seharusnya tidak diajukan melalui jalur gugatan perdata di Pengadilan Negeri. Menurutnya, permintaan tersebut seharusnya disampaikan lewat proses kepailitan di Pengadilan Niaga. Alasannya, Tergugat telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan dari Pengadilan Niaga Makassar No. 04/Pdt.Sus-

PKPU/2021/PN.Niaga Mks, dan akibatnya Hotel Grand Malebu secara otomatis termasuk dalam harta pailit. Berdasarkan aturan hukum kepailitan, semua aset yang sudah masuk ke dalam harta pailit harus ditangani oleh kurator. Karena itu, jika ada pihak yang ingin mengajukan klaim terhadap aset tersebut, maka harus dilakukan melalui prosedur kepailitan, bukan lewat gugatan perdata biasa. Tergugat menekankan bahwa karena hotel tersebut sudah menjadi bagian dari harta pailit, maka Penggugat hanya bisa menempuh jalur.

Selain Penggugat, dan Tergugat, terdapat pihak ketiga yang memiliki kepentingan langsung dalam perkara ini, yaitu PT Bank Bukopin Tbk. Cabang Makassar. Bank Bukopin berperan sebagai kreditur yang memiliki hak atas objek sengketa karena hotel tersebut masih dalam status jaminan kredit, yang sebelumnya digunakan oleh Penggugat sebagai pinjaman usaha. Dalam skema perjanjian jual beli, salah satu metode pembayaran yang disepakati adalah dengan cara Tergugat mengambil alih kredit Penggugat di Bank Bukopin, tetapi hal ini tidak pernah terlaksana. Oleh karena itu, Bank Bukopin tetap memiliki klaim terhadap Hotel Grand Malebu sebagai aset jaminan yang belum dilunasi, dan masuknya hotel ini dalam boedel pailit semakin memperumit status kepemilikan dan penyelesaiannya. Dengan demikian, Bank Bukopin sebagai kreditur memiliki kepentingan utama dalam penyelesaian aset ini melalui mekanisme kepailitan, di mana mereka berhak mendapatkan bagian dari aset pailit untuk melunasi utang yang masih ada .

Dengan mempertimbangkan posisi hukum para pihak tersebut, dapat disimpulkan bahwa perkara ini memiliki kompleksitas tinggi, karena melibatkan

aspek perjanjian jual beli, wanprestasi, kepailitan, dan hak-hak kreditur. Penggugat berusaha memperjuangkan haknya melalui jalur perdata di Pengadilan Negeri, namun Tergugat menegaskan bahwa penyelesaian sengketa harus melalui Pengadilan Niaga dalam mekanisme kepailitan.

Melalui Putusan No. 407/PDT/2023/PT MKS, Pengadilan Tinggi Makassar mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat dan membatalkan keputusan sebelumnya yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Makassar. Dalam amar putusannya, majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli antara kedua belah pihak tidak memiliki kekuatan hukum, sebab Tergugat belum melunasi seluruh kewajiban sebagaimana disepakati. Selain itu, Hotel Grand Malebu yang menjadi objek perjanjian tersebut dinyatakan bukan bagian dari boedel pailit karena telah dikeluarkan dari daftar tersebut, sebagaimana dibuktikan melalui dokumen P-4. Karena itu, semua argumen dan keberatan dari Tergugat ditolak, dan Tergugat dinilai telah ingkar janji.

2.1.4 Dasar Hukum yang Digunakan

Dalam kasus ini, baik pihak Penggugat maupun Tergugat menggunakan beberapa aturan hukum sebagai landasan, begitu juga dengan pertimbangan hakim. Semua pihak merujuk pada aturan yang berkaitan dengan pelanggaran perjanjian, kepailitan, dan cara penyelesaian sengketa yang melibatkan harta pailit. Beberapa aturan utama yang dijadikan acuan adalah Pasal 1266 dan 1267 dalam KUH Perdata, UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), serta putusan Mahkamah Agung yang membahas soal harta dalam perkara kepailitan.

1. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU

Hakim di Pengadilan Negeri menggunakan pertimbangan hukum yang sesuai dengan UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), dan pandangan ini dianggap sejalan dengan posisi tergugat sebagai pihak pembeli. UU ini dijadikan acuan utama dalam menetapkan bahwa aset yang sudah menjadi bagian dari harta pailit tidak bisa digugat lewat jalur perdata biasa, melainkan harus melalui proses hukum kepailitan:

- a. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 yang menyatakan:
"Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini."
- b. Pasal 24 UU Kepailitan yang menyebutkan bahwa: "Sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, semua harta yang dimiliki oleh debitur menjadi bagian dari boedel pailit dan pengelolaannya beralih kepada kurator."

Dalam kasus ini, Hotel Grand Malebu yang menjadi sengketa sudah termasuk ke dalam harta pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Makassar No. 04/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga Mks. Oleh karena itu, hakim berpendapat bahwa semua tuntutan yang berkaitan dengan aset tersebut harus diselesaikan melalui proses kepailitan, bukan lewat gugatan perdata di Pengadilan Negeri.

Majelis hakim turut mempertimbangkan ketentuan dalam Pasal 29 Undang-Undang tentang Kepailitan, yang mengatur bahwa suatu aset yang telah menjadi bagian dari boedel pailit tidak dapat dipisahkan dari status kepailitannya, maka tuntutan hukum terhadap debitur yang bertujuan untuk menagih pembayaran dari harta tersebut dianggap tidak berlaku lagi secara hukum. Dalam hal ini, tuntutan Penggugat kepada Tergugat untuk membayar atau membatalkan perjanjian dinilai tidak beralasan, karena aset yang dipermasalahkan sudah berada di bawah pengelolaan kurator.

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Terkait Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi, dan Akibat Hukum Pailit terhadap Perjanjian

Pihak penggugat menyampaikan dalam gugatannya bahwa perjanjian bisa dibatalkan karena adanya pelanggaran atau wanprestasi. Hal ini sejalan dengan pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi yang merujuk pada Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, yang memang mengatur soal pembatalan perjanjian akibat tidak dipenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak:

a. Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata

Gugatan diajukan oleh pihak penggugat dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, yang mengatur mengenai hak untuk membatalkan perjanjian apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam kesepakatan.

b. Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian, persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

c. Pasal 1267 KUH Perdata lebih lanjut mengatur bahwa:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”

Namun, dalam persidangan, Tergugat membantah dasar hukum ini dengan menyatakan bahwa tuntutan pembatalan perjanjian tidak bisa diajukan melalui gugatan perdata biasa, karena aset yang menjadi objek sengketa sudah masuk dalam boedel pailit, sehingga proses hukum yang berlaku harus mengikuti mekanisme kepailitan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.

Pengadilan Negeri memutuskan sejalan dengan pendapat Tergugat. Dalam putusannya, dijelaskan bahwa meskipun Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata mengatur soal pembatalan perjanjian akibat kelalaian, perkara ini berbeda karena

aset yang dipermasalahkan sudah termasuk dalam harta pailit. Karena itulah, penyelesaian perkara ini tidak memakai aturan perdata pada umumnya, melainkan harus mengikuti ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Segala bentuk tuntutan yang berkaitan dengan harta pailit wajib diajukan melalui jalur kepailitan di Pengadilan Niaga, bukan diajukan sebagai gugatan perdata di Pengadilan Negeri.. Putusan ini menunjukkan bahwa dalam perkara kepailitan, aturan hukum kepailitan lebih diutamakan dibandingkan aturan perdata pada umumnya, agar semua pihak yang berhak mendapatkan perlakuan yang adil.

Dalam kasus ini, Penggugat bersama Hakim di Pengadilan Tinggi mendasarkan tuntutannya pada Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Mereka meminta agar perjanjian jual beli Hotel Grand Malebu dibatalkan, karena Tergugat dianggap tidak memenuhi kewajibannya, yaitu tidak membayar secara penuh seperti yang sudah disepakati sebelumnya. Penggugat menyatakan bahwa karena pembayaran tidak dilakukan sesuai perjanjian, maka mereka berhak membatalkan perjanjian tersebut dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami. Pelanggaran ini juga tidak ada hubungannya dengan harta pailit.

Pada 16 Januari 2024, Pengadilan Tinggi Makassar mengeluarkan putusan atas perkara No. 407/PDT/2023/PT MKS, yang menjadi momen penting dalam sengketa hukum mengenai sah atau tidaknya perjanjian jual beli atas aset yang diduga termasuk dalam harta pailit. Dalam putusan ini, hakim memihak kepada Penggugat dengan menerima permohonan banding dan membatalkan keputusan sebelumnya dari Pengadilan Negeri Makassar.

Pengadilan tingkat banding menyimpulkan bahwa terdapat kesalahan dalam pelaksanaan kewajiban hukum yang seharusnya menjadi landasan utama dalam perjanjian jual beli antara para pihak. Dalam putusannya, majelis hakim menegaskan bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak sah karena pihak Tergugat belum melakukan pelunasan pembayaran sebagaimana yang seharusnya dilakukan. Situasi ini mencerminkan bahwa ketentuan mengenai keabsahan suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, belum sepenuhnya dipenuhi, terutama dalam hal pelaksanaan kewajiban atau prestasi. Ketidakseimbangan dalam pelaksanaan kewajiban tersebut menjadikan perjanjian kehilangan kekuatan mengikat dan dapat dibatalkan secara hukum.

Selain itu, Pengadilan Tinggi juga menegaskan bahwa objek dalam perjanjian jual beli, yakni Hotel Grand Malebu, tidak termasuk dalam boedel pailit. Hal ini didasarkan pada bukti P-4 yang menunjukkan bahwa aset tersebut telah dikeluarkan dari lingkup boedel sebelum putusan pailit berlaku. Karena itu, hotel tersebut tidak termasuk dalam harta yang wajib diurus atau dibagikan oleh kurator saat proses penyelesaian utang pailit berlangsung. Putusan ini menjadi contoh penting yang menunjukkan batasan yang jelas tentang apa saja yang termasuk dalam harta pailit, serta menegaskan keabsahan perjanjian yang menyangkut aset yang disengketakan dalam perkara kepailitan.

2.1.5 Analisis Hakim dan Pertimbangan Hukum

1. Pengadilan Negeri Makkasar dalam Perkara No 195/Pdt.G/2023/PN Mks.

Dalam perkara dengan Putusan No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks, hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dibuat sebelum

Tergugat dinyatakan pailit tetap dianggap sah, selama memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam kasus ini, terdapat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang menunjukkan bahwa keduanya sepakat, memiliki kecakapan hukum untuk membuat perjanjian, serta objek yang disepakati termasuk dalam hal yang sah untuk diperjualbelikan, dan alasan yang tidak bertentangan dengan hukum. Karena itu, perjanjian tersebut tetap berlaku secara hukum dan tidak bisa dibatalkan begitu saja.

Meskipun demikian, pelaksanaan isi perjanjian tersebut tidak bisa dilakukan secara langsung. Hal ini karena aset yang menjadi objek jual beli sudah masuk ke dalam boedel pailit. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 24 dan 29 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, ketika seorang debitur resmi dinyatakan pailit, maka pengelolaan seluruh aset yang dimilikinya akan menjadi tanggung jawab kurator. Akibatnya, meski Penggugat memiliki hak atas hotel yang diperjualbelikan, ia tidak bisa langsung mengeksekusi haknya tanpa melalui prosedur kepailitan yang berlaku.

Dengan demikian, meskipun perjanjian jual beli tersebut sah, pelaksanaannya tetap harus mengikuti aturan dalam hukum kepailitan. Karena alasan tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa permohonan yang disampaikan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri tidak sejalan dengan aturan hukum yang berlaku, karena objek yang disengketakan sudah menjadi bagian dari harta pailit dan tidak bisa langsung diperkarakan di luar proses kepailitan.

Dalam kasus ini, hakim menyatakan bahwa penjual sebagai penggugat masih punya hak untuk menuntut atas barang yang diperjanjikan. Namun, hak

tersebut hanya bisa digunakan melalui proses kepailitan, tidak bisa di luar jalur itu. Penggugat tidak dapat langsung menuntut kepemilikan atas hotel atau meminta eksekusi balik nama, karena hotel tersebut telah masuk dalam boedel pailit dan menjadi bagian dari aset yang harus dikelola oleh kurator untuk kepentingan para kreditur.

Dalam hukum kepailitan, dikenal prinsip kesetaraan bagi para kreditur, di mana setiap kreditur memiliki kedudukan yang sejajar dalam menuntut hak atas harta debitur yang dinyatakan pailit, dan distribusi aset harus dilakukan secara proporsional sesuai dengan aturan kepailitan. Dalam hal ini, Penggugat harus mengajukan klaimnya dalam mekanisme kepailitan dan bersaing dengan kreditur lainnya yang memiliki kepentingan terhadap aset Tergugat.

Hakim menegaskan bahwa karena objek sengketa telah masuk dalam boedel pailit, segala klaim atas hotel tersebut harus diajukan melalui mekanisme kepailitan di Pengadilan Niaga, bukan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri. Dengan demikian, hak pembeli terhadap hotel tetap ada, tetapi harus diperjuangkan dalam proses kepailitan, bukan melalui jalur hukum perdata biasa.

Hakim menyatakan bahwa Tergugat memang telah melakukan wanprestasi. Hal ini karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tertulis dalam perjanjian jual beli, yaitu tidak melunasi sisa pembayaran hotel seperti yang telah disepakati bersama. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dinyatakan ingkar janji apabila tidak memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.

Namun, karena Tergugat telah dinyatakan pailit, maka hak dan kewajiban hukumnya kini tunduk pada ketentuan kepailitan. Oleh karena itu, meskipun ada unsur wanprestasi dalam kasus ini, tuntutan Penggugat tidak dapat diajukan melalui jalur perdata biasa, melainkan harus melalui mekanisme kepailitan.

Di sisi lain, kasus ini tidak mengandung unsur tindakan yang melanggar hukum, karena Tergugat tidak sengaja melakukan pelanggaran, melainkan hanya tidak bisa memenuhi kewajiban sesuai perjanjian akibat masalah keuangan yang akhirnya menyebabkan pailit. Dalam hukum perdata, wanprestasi berbeda dengan perbuatan melawan hukum. Dalam perkara ini, yang terjadi adalah wanprestasi, bukan pelanggaran hukum.

Hakim dalam pertimbangannya menekankan keseimbangan antara hak pembeli (Penggugat) dan hak kreditur lainnya yang memiliki klaim atas aset pailit. Dalam kepailitan, hak kreditur lebih diutamakan dibandingkan hak individu yang mengklaim aset tertentu, kecuali terdapat perjanjian yang memberikan perlindungan khusus kepada pihak tersebut sebelum pailit terjadi.

Dalam kasus ini, Penggugat tetap memiliki hak terhadap Hotel Grand Malebu, tetapi hak tersebut tidak dapat didahulukan dibandingkan hak kreditur lainnya yang telah lebih dulu memiliki klaim terhadap aset Tergugat. Berdasarkan prinsip kepailitan, semua kreditur memiliki hak yang sama terhadap aset pailit, dan kurator bertanggung jawab untuk mendistribusikan aset secara adil kepada semua pihak yang berkepentingan.

Putusan ini juga menunjukkan bahwa dalam sistem kepailitan, hak individual seperti perjanjian jual beli dapat menjadi subordinat dibandingkan

kepentingan kolektif para kreditur. Oleh karena itu, jika Penggugat ingin tetap memperjuangkan haknya atas Hotel Grand Malebu, mereka harus mengikuti prosedur hukum kepailitan dengan mengajukan tagihan kepada kurator dan berpartisipasi dalam pembagian aset pailit.

2. Pengadilan Tinggi Makassar dalam Perkara No. 407/PDT/2023/PT MKS

Majelis hakim Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini melakukan analisis secara komprehensif terhadap dua aspek pokok: keabsahan perjanjian jual beli dan status objek perjanjian dalam kaitannya dengan boedel pailit. Dalam aspek pertama, hakim menilai bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat lahir dari perjanjian jual beli yang secara prinsip tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, berdasarkan fakta persidangan, ditemukan adanya pelanggaran terhadap syarat objektif, yaitu tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran secara penuh oleh Tergugat. Hal ini menunjukkan adanya cacat dalam pelaksanaan prestasi, yang pada gilirannya menghilangkan kekuatan mengikat dari perjanjian tersebut.

Pada aspek kedua, hakim menganalisis status Hotel Grand Malebu sebagai objek perjanjian, dan mempertimbangkan bukti P-4 yang menunjukkan bahwa hotel tersebut telah dikeluarkan dari status boedel pailit sebelum adanya putusan pailit yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, aset tersebut tidak lagi berada dalam kekuasaan kurator atau dalam lingkup pemberesan harta pailit, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai objek yang dilarang untuk diperjanjikan. Hakim juga menilai bahwa persepsi sebelumnya yang menyatakan

hotel sebagai bagian dari boedel pailit merupakan kekeliruan hukum yang harus diluruskan melalui pertimbangan tingkat banding.

Pengadilan Tinggi Makassar mendasarkan putusannya pada beberapa norma hukum utama, yakni Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian, serta prinsip pacta sunt servanda yang mengikat para pihak pada kesepakatan yang sah. Dalam hal ini, kegagalan Tergugat untuk melunasi pembayaran dinilai sebagai pelanggaran atas asas pelaksanaan itikad baik dan kewajiban prestasi. Oleh karena unsur causa yang halal dan pelaksanaan kewajiban tidak terpenuhi, maka perjanjian kehilangan dasar hukumnya dan dinyatakan tidak sah.

Di sisi lain, hakim juga memperhatikan pentingnya kepastian hukum dalam perkara kepailitan, seperti yang tercantum dalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Hal ini terutama berkaitan dengan wewenang kurator dalam menguasai dan mengelola harta pailit (boedel). Akan tetapi, karena barang yang dipermasalahkan tidak lagi termasuk dalam boedel pailit, maka tidak ada alasan hukum yang kuat untuk melarang transaksi jual beli atas barang tersebut. Keberadaan bukti P-4 menjadi kunci dalam memastikan bahwa Hotel Grand Malebu bukan merupakan bagian dari harta yang harus dilindungi dalam mekanisme pemberesan pailit.

Dengan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi menyatakan perjanjian tidak sah karena pelanggaran prestasi, serta menyatakan objek perjanjian bukan bagian dari boedel pailit, sehingga membatalkan putusan tingkat pertama dan mengabulkan banding Penggugat secara keseluruhan. Putusan ini menegaskan

pentingnya kehati-hatian dalam menilai status objek hukum dan pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian yang berkaitan dengan kepailitan.

2.2 Perbandingan Pandangan Hakim Mengenai Objek Perjanjian Jual Beli Yang Merupakan Boedel Pailit

2.2.1 Pandangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri

1. Keputusan Awal

Pengadilan Negeri Makassar sebelumnya memutuskan bahwa perjanjian jual beli tersebut sah dan dapat dilaksanakan. Dalam hal ini, Pengadilan Negeri tidak melakukan analisis yang mendalam terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat. Keputusan ini menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri mungkin tidak sepenuhnya memahami implikasi hukum dari kepailitan terhadap perjanjian jual beli.

Dalam perkara dengan No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks, Hakim menyampaikan bahwa pengadilan tidak berwenang membatalkan perjanjian jika objeknya masih termasuk dalam harta pailit. Di samping itu, Hakim juga melihat bahwa pihak Tergugat berhak mempertahankan objek sengketa selama barang tersebut masih tercatat dalam daftar aset yang diajukan dalam proses kepailitan.

2. Kritik terhadap Proses

Majelis Hakim Tingkat Banding mengkritik proses persidangan di Pengadilan Negeri yang tidak mengakomodasi kehadiran Tergugat dan tidak memberikan kesempatan untuk mengajukan jawaban terhadap gugatan. Kritik ini

menekankan bahwa setiap orang seharusnya diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapatnya dalam proses hukum. Jika hal ini diabaikan, proses hukum bisa menjadi tidak adil dan bisa merugikan salah satu pihak karena keputusan yang diambil tidak mempertimbangkan semua sisi.

Berdasarkan Putusan No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks, Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena adanya bukti yang menunjukkan bahwa perkara ini lebih tepat diperiksa oleh Pengadilan Niaga. Oleh karena itu, gugatan dianggap tidak dapat diterima secara hukum, bukan karena substansi wanprestasi, melainkan karena persoalan yurisdiksi.

3. Implikasi Hukum

Keputusan Pengadilan Negeri yang tidak mempertimbangkan bukti P-4 dan tidak cermat dalam menilai status objek perjanjian berakibat pada ketidakpastian hukum. Ini menunjukkan bahwa pengadilan harus selalu berpegang pada prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam setiap putusannya. Ketidakpastian hukum dapat mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap sistem peradilan dan dapat berdampak negatif pada praktik bisnis.

Dalam pertimbangannya, Pengadilan Negeri berpegang pada prinsip bahwa aset yang masih termasuk dalam boedel pailit hanya dapat diputuskan oleh Pengadilan Niaga. Hal ini menjadi dasar utama mengapa gugatan Penggugat dinyatakan gugur dan tidak dapat diterima untuk diperiksa lebih lanjut di Pengadilan Negeri.

2.2.2 Pandangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi

1. Status Perjanjian

Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah. Tergugat hanya melakukan pembayaran sebagian kecil dari total harga yang disepakati, yang menyebabkan perjanjian tersebut dianggap tidak dapat dilaksanakan. Dalam konteks hukum, ketidakpatuhan terhadap kewajiban pembayaran merupakan salah satu bentuk wanprestasi yang dapat membatalkan perjanjian. Majelis Hakim menekankan bahwa setiap perjanjian harus didasarkan pada pemenuhan kewajiban yang jelas dan tegas, dan dalam hal ini, Tergugat gagal memenuhi syarat tersebut.

Dalam perkara No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks, Pengadilan Negeri memutuskan bahwa walaupun Tergugat tidak datang ke persidangan dan tidak memberi tanggapan atas gugatan, proses hukum tetap berjalan, hal tersebut tidak secara otomatis membuat gugatan Penggugat dapat dikabulkan. Pengadilan Negeri menegaskan bahwa tanpa adanya bukti kuat mengenai sahnya pembatalan perjanjian berdasarkan aturan hukum, gugatan tetap harus memenuhi syarat materiil dan formil agar dapat diterima.

2. Bukti P-4

Majelis Hakim menekankan pentingnya bukti P-4 yang menunjukkan bahwa objek perjanjian, yaitu Hotel Grand Malebu, telah dikeluarkan dari boedel pailit. Dalam hal ini, bukti P-4 berfungsi sebagai alat bukti yang kuat untuk mendukung klaim Penggugat bahwa objek perjanjian tidak termasuk dalam

boedel pailit. Majelis Hakim menilai bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat cukup untuk membuktikan bahwa objek perjanjian telah dikeluarkan dari kepailitan, sehingga gugatan untuk membatalkan perjanjian tersebut dapat diterima.

Namun, dalam Putusan No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks, Pengadilan Negeri berpendapat bahwa selama status kepailitan masih berlaku dan objek tersebut masih terdaftar dalam boedel pailit berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat, maka pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa tersebut. Hakim dalam putusan ini mengacu pada prinsip kompetensi absolut yang menyatakan bahwa kasus seperti ini harus diselesaikan di Pengadilan Niaga.

3. Keputusan

Dengan mempertimbangkan bukti dan argumen yang ada, Majelis Hakim memutuskan untuk menolak semua dalil dan keberatan dari Tergugat, serta mengabulkan permohonan Penggugat. Dalam keputusan ini, para hakim tidak semata-mata melihat dari sisi hukumnya saja, tetapi juga memperhatikan rasa keadilan yang seharusnya ada dalam setiap kegiatan usaha. Keputusan ini mencerminkan sikap tegas Majelis Hakim dalam menegakkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

2.2.3 Pandangan Majelis Hakim Mahkamah Agung

Putusan Mahkamah Agung Nomor 4083 K/Pdt/2024 tidak secara eksplisit menyatakan bahwa perjanjian jual beli Hotel Grand Malebu adalah sah. Dengan kata lain, keabsahan perjanjian tersebut tidak ditegaskan secara langsung dalam

amar atau pertimbangan hukum putusan. Demikian pula, terkait status objek perjanjian, Mahkamah Agung tidak secara eksplisit menyatakan bahwa Hotel Grand Malebu merupakan bagian dari boedel pailit, meskipun hal tersebut menjadi latar belakang hukum yang memengaruhi substansi putusan. Dalam aspek forum atau yurisdiksi pemeriksaan, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh pihak penjual atas objek tersebut tidak dapat diterima, dengan merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku dalam perkara kepailitan.

Selanjutnya, mengenai unsur wanprestasi, Mahkamah Agung tidak secara tegas menyatakan bahwa pembeli (Tergugat) telah melakukan wanprestasi. Dengan demikian, tidak ada penegasan langsung mengenai pelanggaran kewajiban kontraktual oleh pihak tergugat. Dalam hal kedudukan penggugat, Mahkamah menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam rezim hukum kepailitan, khususnya terkait larangan mengajukan gugatan terhadap harta debitur pailit di luar proses kepailitan. Selain itu, terhadap alat bukti berupa P-4, tidak ditemukan penilaian secara eksplisit oleh majelis hakim Mahkamah Agung, sehingga kontribusi bukti tersebut dalam pengambilan putusan tidak tergambar secara jelas.

Dari sisi keadilan prosedural, proses peradilan dianggap telah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, Mahkamah Agung lebih menekankan pada efektivitas penyelesaian sengketa dan aspek substantif dari perkara, alih-alih mengevaluasi kemungkinan pelanggaran hak prosedural secara spesifik. Implikasi dari putusan ini adalah bahwa gugatan yang diajukan setelah tergugat dinyatakan pailit tidak dapat diterima, yang pada gilirannya memperkuat

posisi hukum pihak pemohon kasasi dan menegaskan kewenangan Mahkamah Agung sebagai pengadilan tertinggi dalam menjaga konsistensi hukum acara dan substansi hukum perdata, khususnya dalam konteks kepailitan.

Mengacu pada paparan di atas maka dapat dibuat tabel perbandingan putusan pengadilan negeri, pengadilan tinggi, dan pengadilan mahkamah agung, sebagai berikut:

Tabel 2.1
Perbandingan Putusan Pengadilan

Aspek	Pengadilan Negeri Makassar (Putusan No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks)	Pengadilan Tinggi Makassar (Putusan No. 407/PDT/2023/PT MKS)	Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 4083 K/Pdt/2024
Keabsahan Perjanjian	Menyatakan perjanjian itu sah, karena sudah memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata (ada kesepakatan, para pihak mampu, objeknya jelas, dan tujuannya tidak melanggar hukum).	Menyatakan perjanjian tidak sah, karena Tergugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran, sehingga tidak memenuhi syarat objektif.	Putusan MA tidak secara langsung menyatakan bahwa perjanjian jual beli hotel tersebut sah.
Status Objek Perjanjian (Hotel Grand Malebu)	Menyatakan objek masih termasuk dalam boedel pailit, sehingga gugatan tidak dapat diajukan ke Pengadilan Negeri.	Menyatakan objek bukan bagian dari boedel pailit, karena berdasarkan bukti P-4 telah dikeluarkan sebelum putusan pailit.	Dalam putusan MA tidak secara eksplisit menyatakan bahwa objek Hotel Grand Malebu tersebut termasuk dalam boedel pailit.
Forum /Yurisdiksi Pemeriksaan	Menyatakan sengketa harus diselesaikan melalui Pengadilan Niaga, bukan Pengadilan Negeri.	Menilai bahwa karena objek bukan boedel pailit, maka gugatan sah diperiksa oleh Pengadilan Tinggi.	Gugatan penjual terkait objek tersebut tidak dapat dilanjutkan (tidak diterima) sesuai ketentuan hukum yang berlaku
Wanprestasi	Mengakui adanya wanprestasi, tetapi menyatakan hal tersebut harus	Mengakui wanprestasi sebagai dasar tidak sahnya perjanjian karena prestasi tidak	putusan MA tidak secara eksplisit menyatakan bahwa pembeli (Tergugat)

Aspek	Pengadilan Negeri Makassar (Putusan No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks)	Pengadilan Tinggi Makassar (Putusan No. 407/PDT/2023/PT MKS)	Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 4083 K/Pdt/2024
	diselesaikan melalui mekanisme kepailitan.	terpenuhi (pelanggaran asas <i>pacta sunt servanda</i>).	melakukan wanprestas
Kedudukan Penggugat	Memiliki hak klaim, tetapi harus diajukan dalam proses kepailitan, tidak bisa langsung mengeksekusi objek.	Diberikan perlindungan hukum, karena objek bukan boedel pailit dan wanprestasi terjadi; permohonan banding dikabulkan.	gugatan tersebut tidak dapat diterima karena bertentangan dengan ketentuan hukum terkait kepailitan.
Penilaian atas Bukti P-4	Tidak mempertimbangkan bukti P-4 secara substansial.	Menjadikan bukti P-4 sebagai dasar utama untuk menyatakan bahwa hotel bukan bagian dari boedel pailit.	tidak ada penilaian eksplisit dari hakim MA terhadap Bukti P-4.
Keadilan Prosedural	Kritik terhadap tidak hadirnya Tergugat dan kurangnya kesempatan menjawab gugatan.	Menilai proses di PN kurang cermat dan tidak memenuhi asas audi et alteram partem (hak untuk didengar).	Proses telah dilakukan secara patuh terhadap ketentuan hukum yang berlaku, namun fokus utama tetap pada aspek substantif dan efektivitas proses, bukan pada adanya pelanggaran hak prosedural tertentu yang signifikan.
Implikasi Putusan	Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukan karena substansi, tetapi karena forum tidak tepat.	Gugatan dikabulkan seluruhnya, karena terpenuhi syarat sah peradilan dan pertimbangan hukum substantif.	gugatan setelah tergugat dinyatakan pailit tidak diterima, memperkuat posisi hukum pihak pemohon kasasi, dan menegaskan otoritas MA sebagai pengadilan tertinggi.

Peneliti berpandangan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks lebih mencerminkan kepatuhan terhadap sistem hukum kepailitan yang formal dan prosedural, khususnya dalam konteks penanganan dan

pengawasan boedel pailit. Putusan ini memuat prinsip kehati-hatian hukum dengan tidak serta-merta mengakui validitas bukti P-4 sebagai dasar pengeluaran aset dari boedel pailit tanpa melalui forum yang berwenang, yaitu Pengadilan Niaga atau persetujuan kurator.

Pengadilan Negeri dengan tepat menegaskan bahwa meskipun terdapat bukti bahwa Hotel Grand Malebu diklaim telah dikeluarkan dari boedel pailit (bukti P-4), status hukum dari aset pailit tetap berada di bawah yurisdiksi kurator dan pengadilan niaga. Hal ini konsisten dengan Pasal 24 dan 29 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, yang mengatur bahwa semua aset pailit berada dalam penguasaan kurator dan tidak dapat dialihkan atau dipersengketakan melalui gugatan perdata biasa, kecuali atas izin atau melalui proses yang sah.

Putusan tingkat pertama ini memperlihatkan bahwa penanganan aset pailit tidak cukup hanya dengan adanya satu dokumen administratif (seperti P-4), tetapi harus diikuti dengan prosedur formal pengeluaran dari daftar boedel melalui mekanisme resmi, mengingat bahwa kepailitan adalah sistem hukum kolektif yang menyangkut kepentingan seluruh kreditor, bukan hanya pihak dalam satu transaksi.

Di sisi lain, peneliti tidak setuju dengan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 407/PDT/2023/PT MKS, karena menurutnya keputusan itu terlalu fokus pada soal ingkar janji dan sah atau tidaknya perjanjian, tanpa mempertimbangkan konteks hukum kepailitan yang bersifat *lex specialis*.

Meskipun prinsip wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata memang penting dalam menentukan sah atau tidaknya perjanjian jual beli,

namun dalam konteks kepailitan, yang lebih relevan adalah prinsip perlindungan terhadap hak kreditor dan prosedur kolektif pemberesan harta, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pengadilan Tinggi terlalu cepat menyimpulkan bahwa objek (Hotel Grand Malebu) bukan lagi bagian dari boedel pailit hanya dengan mendasarkan pada satu bukti administratif, tanpa memperhatikan apakah pengeluaran tersebut telah melalui persetujuan kurator atau pengadilan niaga sebagaimana prosedur yang diwajibkan.

Disisi lain, dalam Putusan PT Makassar No. 407/PDT/2023/PT MKS, hakim menilai objek perjanjian belum sah menjadi milik tergugat. Oleh karena itu, berdasarkan Penetapan Hakim Pengawas, para pihak diminta menyelesaikan perselisihan secara musyawarah atau melalui pengadilan, dan hasilnya harus dilaporkan kepada Tim Kurator. Hal ini berarti bahwa sesungguhnya secara implisit PT mendukung PN untuk membawa perkara ini ke Pengadilan Niaga bukan Pengadilan Negeri.

Lebih jauh, keputusan Pengadilan Tinggi berisiko menimbulkan ketidakpastian hukum dan berbenturan dengan prinsip kehati-hatian dalam hukum kepailitan, karena mengabaikan fakta bahwa aset pailit tidak dapat ditarik keluar dari mekanisme pemberesan secara sepihak oleh pihak penggugat, tanpa mengindahkan forum hukum yang tepat. Hal ini juga berpotensi merugikan kreditor lain yang memiliki klaim terhadap aset tersebut.

Dengan demikian, peneliti menilai bahwa Putusan Pengadilan Negeri lebih tepat dibanding Putusan Pengadilan Tinggi, karena:

- 1) Mengutamakan asas *lex specialis derogat legi generali*, yaitu bahwa hukum kepailitan harus mendahului hukum perdata umum dalam perkara yang objeknya adalah boedel pailit;
- 2) PT juga menegaskan bahwa para pihak harus menyelesaikan sengketa tagihan dan kepemilikan tanah secara musyawarah atau melalui pengadilan, lalu hasilnya dilaporkan kepada Tim Kurator. Hal ini secara implisit mendukung langkah PN agar perkara dibawa ke Pengadilan Niaga, bukan diselesaikan di Pengadilan Negeri.
- 3) Menjaga tertib hukum dan kepastian mekanisme pemberesan utang sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan;
- 4) Melindungi hak kreditor secara kolektif, sehingga tidak ada penyelesaian secara individual yang melanggar mekanisme bersama yang ditetapkan dalam sistem kepailitan.

Pendapat peneliti ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4083 K/Pdt/2024, yang mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. Haruna, M.A., M.BA (sebagai pembeli), serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 407/PDT/2023/PT MKS tanggal 22 Januari 2024, yang sebelumnya telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 195/Pdt.G/2023/PN Mks tanggal 12 Oktober 2023. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan dalam perkara *a quo* diajukan setelah Tergugat dinyatakan pailit, sehingga tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Mahkamah menilai bahwa tuntutan Penggugat mengenai

kelanjutan perjanjian jual beli yang belum selesai telah diatur secara khusus dalam Pasal 36 undang-undang tersebut. Namun, dalam perkara ini, terdapat pula tuntutan ganti rugi yang berpotensi membebani boedel pailit, sehingga memerlukan perhatian khusus dalam penanganannya.

