

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah sebuah bangsa yang menjunjung tinggi hukum dengan seluruh kekuasaan tunduk pada hukum.¹ Sebagai bangsa yang berlandaskan hukum, hukum mempunyai otoritas yang tinggi pada pemerintahan dan memiliki fungsi dalam hal menjaga kepentingan manusia.² Hukum mengatur semua hubungan antara individu atau perorangan, individu dengan kelompok atau masyarakat, dan individu dengan pemerintah.³ Aspek yang dikelola oleh hukum adalah kepemilikan properti tanah serta bangunan.

Tanah mempunyai fungsi vital dalam kehidupan berkelompok di Negara kita. Pengelolaan tanah tergantung pada kewenangan yang dimiliki oleh pemiliknya. Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur kewenangan terhadap kepemilikan tanah. Kepemilikan tanah dapat dimiliki oleh perorangan maupun kelompok, serta badan hukum, memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah tersebut. Pasal 16 ayat 1 UUPA menyebutkan hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak-hak lain yang belum disebutkan yang akan diatur oleh Undang-Undang.

¹ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung: Alumni, 2000, hlm. 43.

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2003, hlm. 21.

³ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Op.cit.*, hlm. 17.

Hak atas tanah dapat dipindahtangankan pada orang lain, misalnya dengan proses jual beli jual beli.⁴ Jual beli merupakan tindakan hukum yang mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain. Prosedur ini dilakukan dengan tatacara yang umum dan standar untuk menjamin kejelasan hukum dan menjaga hak masing - masing pihak. Akan tetapi, kendala dapat muncul dalam pada proses jual beli hak atas tanah jika mekanisme yang wajib dilakukan tidak dijalankan berdasarkan perundangan yang telah menjadi ketetapan. Sebagai contoh, pembeli tidak menyelesaikan pembayaran pelunasan kepada penjual.⁵

Permasalahan hukum menjadi lebih kompleks jika objek dalam kesepakatan jual beli itu merupakan komponen dari *boedel* pailit. *Boedel* pailit merujuk pada seluruh harta milik debitur yang dinyatakan pailit oleh pengadilan, dan harta tersebut akan dikelola oleh kurator untuk dibagikan kepada para kreditor. Harta yang termasuk dalam *boedel* pailit tidak dapat dengan bebas dipindahtangankan tanpa persetujuan dari kurator atau pengadilan.⁶

Situasi seperti ini akan menjadikan masalah jadi kompleks sebab kesepakatan proses jual beli yang menyangkut *boedel* pailit akan terpengaruh oleh status kepailitan debitur. Pada keadaan seperti ini, pertanyaan hukum yang muncul adalah akankah kesepakatan yang telah dilakukan tetap diakui atau sesuai

⁴ Dian Ekawati, et.al, Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang, Vol. 2, Nomor 1, hlm. 97.

⁵ Inaz Zakia, Akhmad Budi Cahyono, FX Arsin Lukman, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Angsuran Dan Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 884 PK/PDT/2018", *Indonesian Notary*, Vol. 2, hlm. 562.

⁶ Rifqani Nur Fauziah Hanif, Kepailitan dan Akibat Kepailitan Terhadap Kewenangan Debitur Pailit Dalam Bidang Hukum Kekayaan, Kemenkeu RI, 2020.

ketentuan hukum dan dapat dilaksanakan meskipun objeknya adalah komponen dari *boedel* pailit, atau apakah perjanjian tersebut harus dibatalkan karena tidak berdasarkan status hukum atas aset yang dimiliki oleh debitur yang pailit.

Pada situasi seperti ini, pertanyaan hukum yang muncul adalah, mungkinkah kesepakatan proses jual beli yang dilakukan akan diakui atau sesuai hukum dan dapat dilaksanakan meskipun objeknya adalah bagian dari *boedel* pailit, atau apakah perjanjian tersebut harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan status hukum harta yang dimiliki oleh debitur yang pailit. Dengan demikian, penting bagi pengadilan untuk memutuskan apakah kesepakatan jual beli tersebut dapat dilakukan atau harus dibatalkan demi hukum, karena kepailitan debitur berarti seluruh asetnya menjadi bagian dari *boedel* pailit yang tidak bisa dipindahtangankan tanpa persetujuan yang sah.

Putusan PN Makassar No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks Contoh yang relevan dapat ditemukan dalam perkara Putusan PN Makassar No. 195/Pdt.G/2023/PN Mks. Kasus ini melibatkan perjanjian jual beli tanah dan bangunan Hotel Grand Malebu di Makassar yang menjadi objek sengketa. Pada awalnya, penggugat dan tergugat telah membuat perjanjian jual beli pada 1 Juni 2017, di mana harga jual ditetapkan sebesar Rp 36.118.000.000,- dengan pembayaran bertahap. Namun, meskipun pembeli (tergugat) telah membayar sebagian uang muka, sisa pembayaran tidak diselesaikan sesuai kesepakatan, yang menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Selanjutnya, debitur (tergugat) ditetapkan pailit, dan objek yang menjadi sengketa, yaitu tanah dan bangunan hotel, masuk ke dalam *boedel* pailit. Dalam

putusannya, Pengadilan Negeri Makassar menyatakan bahwa tuntutan penggugat menjadi gugur demi hukum karena adanya putusan kepailitan, dan segala kewajiban terhadap harta yang masuk dalam *boedel* pailit harus diselesaikan sesuai dengan prosedur kepailitan.

Dengan kata lain, tuntutan hukum terkait pembayaran atau pembatalan perjanjian jual beli dianggap tidak relevan lagi karena harta yang disengketakan sudah menjadi bagian dari *boedel* pailit yang dikelola oleh kurator. Namun, dalam proses banding, Pengadilan Tinggi Makassar membatalkan putusan tersebut dengan alasan bahwa objek sengketa (tanah dan bangunan Hotel Grand Malebu) tetap terkait dengan wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli (tergugat). Menurut pengadilan tinggi, meskipun debitur dinyatakan pailit, perjanjian jual beli tetap dapat dianalisis berdasarkan wanprestasi pembeli yang belum memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran. Dengan demikian, putusan ini mengindikasikan bahwa meskipun status *boedel* pailit dapat memengaruhi objek yang terlibat dalam transaksi, wanprestasi tetap menjadi dasar untuk memproses sengketa terkait pelaksanaan perjanjian jual beli.

Perbedaan interpretasi antara pengadilan negeri dan pengadilan tinggi ini menunjukkan adanya ruang pilihan hukum, sehingga perlu memberikan perskriptif agar memiliki kepastian hukum. Dengan adanya perbedaan interpretasi antara pengadilan negeri dan pengadilan tinggi, perlu memahami lebih lanjut mengenai aplikasi hukum terhadap transaksi jual beli yang melibatkan *boedel* pailit. Penelitian lebih lanjut diperlukan untuk menjelaskan bagaimana hukum Indonesia mengatur kepastian hukum dalam hal transaksi jual beli properti

yang menjadi bagian dari *boedel pailit*, serta bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi ini. Hal ini akan membantu menghindari ketidakpastian hukum di masa depan, serta memberikan pedoman yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam situasi seperti ini.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijabarkan maka dapat masalah penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Apa *ratio decidendi* hakim tentang objek perjanjian jual beli yang merupakan *boedel pailit*?
2. Apa bentuk kepastian hukum *boedel pailit* sebagai objek perjanjian jual beli?

1.3 Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah penelitian ini maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis *ratio decidendi* hakim tentang objek perjanjian jual beli yang merupakan *boedel pailit*.
2. Untuk menganalisis bentuk kepastian hukum *boedel pailit* sebagai objek perjanjian jual beli.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Temuan dalam penelitian ini yang ada dapat dimanfaatkan sebagai landasan teori untuk mengembangkan Ilmu Hukum Perdata, khususnya hukum kenotariatan yang berkaitan dengan penyelesaian pembatalan jual beli yang objeknya sedang dalam proses pengajuan pailit. Selain itu, hasil studi ini dapat dijadikan referensi atau literatur bagi para praktisi hukum, terutama notaris, sebagai bahan rujukan ilmiah maupun input untuk penulisan hukum di masa mendatang. Di samping itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi solusi terhadap permasalahan yang dikaji, yaitu terkait dengan penyelesaian pembatalan jual beli dalam konteks proses pengajuan pailit.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah untuk notaris, agar ke depannya, apabila menghadapi kasus yang objeknya merupakan *boedel* pailit, dapat lebih memahami dan menentukan langkah yang tepat dalam penyelesaian pembatalan jual beli terkait dengan objek tersebut. Hal ini penting agar notaris dapat menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan tepat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengingat keterkaitan antara hukum perdata dan hukum kepailitan.

Adapun bagi civitas academia, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi pemikiran yang mendalam mengenai hukum kenotariatan dan penerapannya dalam konteks kepailitan, serta membuka ruang untuk

pengembangan kajian ilmiah lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa dalam transaksi yang melibatkan *boedel* pailit.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori Kepastian Hukum

Menurut Isharyanto, kepastian hukum mencakup pembahasan terkait sejauh mana norma hukum, proses hukum, serta sanksi hukum dapat diterapkan dengan jelas. Kejelasan hukum perlu diwujudkan, baik dalam aspek normatif maupun pelaksanaannya.⁷

Berdasarkan penjelasan mengenai kepastian hukum tersebut, teori kepastian hukum menitikberatkan pada tiga aspek utama, yaitu kejelasan, kepastian, dan keadilan. Kejelasan berkaitan dengan keteraturan dan kepastian aturan yang mengatur hubungan antarindividu dalam masyarakat. Kejelasan ini menjadi landasan utama untuk mewujudkan kepastian hukum, yang mencerminkan stabilitas serta kepastian dalam penegakan hukum. Mertokusumo berpendapat bahwa keadilan tidak dapat terwujud jika masyarakat berada dalam keadaan tidak teratur atau kacau, karena ketertiban masyarakat hanya dapat tercapai melalui adanya kepastian hukum. Namun demikian, kepastian hukum akan kehilangan maknanya apabila hukum tersebut tidak adil dan tidak memberikan manfaat bagi masyarakat.⁸

Di dalam teori ini, keadilan berfungsi sebagai prinsip penyeimbang yang memastikan norma hukum tidak hanya memiliki sifat formal, tetapi juga

⁷Isharyanto, *Teori Hukum Suatu Pendekatan dengan Pendekatan Tematik*, Pernetbit WR, Yogyakarta, 2016, hlm. 100.

⁸Fence M. Wantu, *Pengantar Ilmu Hukum*, Reviva Cendekia, Gorontalo, 2015, hlm. 5

mencerminkan keadilan dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Keadilan dan kepastian hukum memiliki hubungan moral dengan hukum positif. Apabila keadilan dianggap sebagai dasar atau tujuan moral, maka hukum positif bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum. Ketiadaan kepastian hukum menunjukkan absennya keadilan. Jika keadilan bersifat relatif, maka kepastian hukum menjadi landasan kebenaran.⁹

Konsep teori kepastian hukum dalam ilmu hukum menyoroti pentingnya keberadaan aturan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi bagi masyarakat. Dalam kaitannya dengan pembatalan perjanjian jual beli yang objeknya dinyatakan pailit di Indonesia, teori ini menjadi pijakan utama karena memberikan dasar stabilitas dalam pelaksanaan kegiatan jual beli.

Selain itu, keberadaan kepastian hukum dapat meminimalkan konflik. Kepastian hukum mampu menekan potensi terjadinya konflik karena setiap pihak memahami hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Aktivitas jual beli dapat terdorong dengan adanya kepastian hukum. Kepastian hukum memberikan rasa percaya kepada penjual dan pembeli untuk bertransaksi karena mereka yakin bahwa hukum akan melindungi transaksi tersebut. Selain itu, proses pengambilan keputusan menjadi lebih efektif karena setiap pihak yang terlibat memahami konsekuensi hukum dari tindakan mereka.

1.5.2 Teori Perjanjian

Perjanjian dapat didefinisikan sebagai hubungan hukum antara dua pihak mengenai suatu hal, di mana satu pihak berjanji atau dianggap telah berikrar untuk

⁹ Lukman Santoso AZ & Yahyanto, *Hukum Perikatan*, Malang, Setara Press 2016, hlm.

melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sementara pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan dari janji tersebut.¹⁰

Tindakan yang membawa konsekuensi hukum dan dilakukan sesuai dengan formalitas yang diatur oleh hukum dikenal sebagai perjanjian. Kesepakatan ini melibatkan dua orang atau lebih, baik untuk memenuhi kepentingan salah satu pihak dengan beban di pihak lain maupun demi kepentingan bersama dengan kewajiban timbal balik. Perjanjian juga dapat diartikan sebagai kontrak, di mana satu atau lebih pihak mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban tertentu kepada pihak lainnya. Secara umum, perjanjian adalah peristiwa di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau kedua belah pihak sepakat untuk saling melaksanakan sesuatu.¹¹

Berdasarkan berbagai definisi yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat berbentuk tertulis maupun lisan, melibatkan dua pihak atau lebih yang saling mencapai kesepakatan. Salah satu pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi isi kesepakatan, sementara pihak lainnya berhak menerima manfaat dari hasil kesepakatan tersebut.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, hanya perjanjian yang memenuhi syarat sah yang dianggap mengikat. Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menetapkan empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah, yaitu:

¹⁰ Erlina B, "Analisis Penyelesaian Sengketa Terhadap Anak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemilik Bangunan Dengan PT. Indomarco Prismatama", *Jurnal Ilmu Hukum Pranata Hukum*, Vol 12 No. 2 Juli 2017, hlm. 15.

¹¹ *Ibid*

- a. **Tercapainya Kesepakatan di Antara Pihak-Pihak yang Mengikatkan Diri**
Kesepakatan yang dimaksud dalam ketentuan tersebut adalah adanya niat tulus, saling memberi dan menerima, atau persetujuan yang bersifat sukarela di antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Kesepakatan dianggap tidak sah jika perjanjian dibuat berdasarkan paksaan, penipuan, atau kekeliruan.
- b. **Kemampuan untuk Membuat Suatu Perjanjian**
Yang dimaksud dengan kemampuan di sini adalah pihak-pihak yang telah dianggap dewasa menurut hukum, sesuai dengan ketentuan dalam KUH Perdata, yaitu mereka yang berusia 21 tahun atau lebih, atau sudah atau pernah menikah. Kemampuan juga merujuk pada seseorang yang sudah dewasa, memiliki kesehatan mental yang baik, dan tidak dibatasi oleh peraturan perundang-undangan dalam melakukan suatu tindakan hukum.
- c. **Suatu Hal Tertentu**
Yang dimaksud dengan hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian harus jelas, paling tidak dapat ditentukan, dan tidak boleh bersifat ambigu. Hal ini penting untuk memberikan kepastian dan jaminan kepada pihak-pihak yang terlibat serta mencegah terjadinya kontrak yang tidak nyata.
- d. **Suatu Sebab yang Halal**
Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah adanya ketentuan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Perjanjian dapat disusun dalam bentuk akta autentik maupun akta yang dibuat secara pribadi.¹² Jika sebuah perjanjian disusun dalam bentuk akta autentik, maka harus memenuhi unsur-unsur yang tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini sejalan dengan pendapat yang diungkapkan oleh Habib Adjie dalam bukunya, sebagai berikut:¹³

- a. Akta harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
- b. Akta harus dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pegawai umum (pejabat umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Meskipun dalam bentuk akta tertentu, sebuah perjanjian tetap harus memenuhi syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, kecakapan untuk membuat perikatan, adanya objek yang jelas, dan sebab yang sah. Hal ini juga dijelaskan oleh Subekti dalam bukunya, yang menyatakan bahwa sebuah perjanjian yang sah harus memenuhi empat syarat, sebagai berikut:¹⁴

1. Perizinan yang tidak melibatkan pihak-pihak yang terikat

Dalam sebuah perjanjian, kedua pihak harus memiliki keinginan yang bebas untuk mengikat diri, dan keinginan tersebut harus dapat dinyatakan secara jelas. Pernyataan ini bisa dilakukan dengan cara yang tegas atau pun secara diam-diam. Kemauan untuk mengikat diri dalam perjanjian

¹² R.Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet.19, Jakarta, Balai Pustaka, 2018, hlm.26.

¹³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2011, hlm.5-6.

¹⁴ R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.31, Jakarta, PT Intermedia, 2003., hlm. 134.

dianggap sah jika tidak terjadi paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Paksaan di sini merujuk pada situasi di mana seseorang memberikan persetujuan karena terpaksa oleh rasa takut akan ancaman. Penipuan terjadi ketika salah satu pihak dengan sengaja memberikan informasi yang tidak benar, dengan kelicikan yang menyebabkan pihak lain tergoda untuk memberikan persetujuan.¹⁵

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kecakapan hukum untuk bertindak atas nama dirinya sendiri. Jika salah satu pihak dianggap belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum, maka pihak tersebut dapat diwakili oleh orang lain dalam membuat perjanjian.

3. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan

Dalam perjanjian, objek yang diperjanjikan haruslah jelas, di mana kedua pihak dapat memberikan penjelasan yang terperinci mengenai jenis barang atau hal yang menjadi bagian dari perjanjian tersebut.

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian antara kedua pihak harus memiliki tujuan yang jelas dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, atau ketertiban umum.

1.5.3 Konsep Kepailitan

Kata "pailit" berasal dari bahasa Belanda "failliet," yang memiliki dua arti, yakni sebagai kata benda dan kata sifat. Istilah "failliet" sendiri berasal dari

¹⁵ *Ibid*, hlm. 135.

bahasa Prancis "faillite," yang berarti kegagalan atau kegagalan dalam pembayaran. Di Indonesia, pailit merujuk pada kondisi kebangkrutan, yaitu ketika seorang debitor tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran utang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih. Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, pailit terjadi ketika debitor berhenti membayar utangnya, sehingga membutuhkan intervensi dari Majelis Hakim untuk melindungi kepentingan para kreditornya.¹⁶

Martias Gelar Iman Radjo Mulano berpendapat bahwa, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Pdt), pailit terjadi ketika seluruh aset debitor dijadikan jaminan untuk memenuhi semua utangnya. Pailit dapat diartikan sebagai penyitaan umum atas seluruh harta kekayaan debitor yang digunakan untuk kepentingan bersama para kreditornya. Siti Soemarti Hartono menyederhanakan pengertian pailit sebagai kegagalan dalam melakukan pembayaran utang. Kartono menyebutkan kepailitan sebagai penyitaan umum dan pelaksanaan eksekusi terhadap seluruh harta debitor untuk memenuhi hak-hak semua kreditornya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), kepailitan diartikan sebagai penyitaan umum terhadap seluruh kekayaan debitor yang dikelola oleh kurator, dengan pengawasan dari hakim pengawas.¹⁷

Berdasarkan penjelasan para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa kepailitan terjadi ketika debitor gagal untuk memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada kreditor. Status pailit pada debitor dapat ditetapkan oleh

¹⁶ Victor Situmorang & Soekarso. *Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta Rineka Cipta. 1994, hlm. 18

¹⁷Siti Soemarti Hartono. *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*. Yogyakarta. Seksi Hukum Dagang FH UGM. 1981, hlm. 79

pengadilan niaga setelah menerima permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh debitor maupun kreditor.¹⁸

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 (UU PKPU), kepailitan adalah proses penyitaan umum terhadap seluruh aset debitor pailit yang dikelola oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas, sesuai dengan ketentuan undang-undang tersebut. Setelah putusan pernyataan pailit dikeluarkan, pengadilan niaga dapat menunjuk kurator untuk mengelola dan/atau menyelesaikan harta debitor pailit. Aset debitor pailit kemudian didistribusikan oleh kurator kepada kreditor berdasarkan jumlah piutang masing-masing. Perlu dicatat bahwa istilah "pailit" berbeda dengan "penundaan kewajiban pembayaran utang" (PKPU), yang merujuk pada situasi di mana debitor tidak dapat atau memperkirakan tidak dapat melanjutkan pembayaran utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan 2004, kepailitan diartikan sebagai penyitaan umum atas seluruh harta kekayaan debitor pailit, yang pengelolaannya dan penyelesaiannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas, sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.”

Boedel pailit merujuk pada harta kekayaan milik individu atau badan yang telah dinyatakan pailit atau bangkrut oleh hukum. Proses pengelolaan *boedel pailit* dimulai setelah pihak yang mengalami pailit tidak lagi mampu memenuhi kewajiban pembayaran utangnya, begitu putusan pernyataan pailit dikeluarkan..

¹⁸ Kartono, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*. Jakarta. Pradnya Paramita, 1974, hlm. 20

Boedel pailit merupakan istilah dalam hukum kepailitan yang merujuk pada harta kekayaan atau aset yang dimiliki oleh debitor yang tengah menjalani proses kepailitan. Dalam hal ini, boedel pailit dikelola oleh kurator untuk kemudian dibagikan kepada kreditor berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Secara lebih rinci, boedel pailit mencakup semua barang, uang, dan aset lainnya yang dimiliki oleh debitor pada saat dinyatakan pailit oleh pengadilan, yang kemudian dapat dieksekusi untuk membayar utang kepada para kreditor, yaitu:¹⁹

1) Aset yang dimiliki debitor

Seluruh harta milik debitor yang masih berada di bawah penguasaannya pada saat pengumuman pailit, baik berupa barang bergerak (seperti kendaraan, mesin, atau peralatan) maupun barang tidak bergerak (seperti tanah dan bangunan).

2) Piutang debitor

Apabila debitor memiliki piutang yang harus dibayar oleh pihak lain, piutang tersebut juga akan menjadi bagian dari *boedel pailit* dan dapat ditagih oleh kurator untuk membayar utang. Harta atau aset yang diperoleh setelah pailit: Dalam beberapa kondisi, jika debitor mendapatkan harta atau keuntungan setelah dinyatakan pailit, harta tersebut bisa saja dimasukkan ke dalam *boedel pailit*, meskipun terdapat beberapa pengecualian atau ketentuan khusus yang mengatur hal tersebut.

Setelah seseorang atau badan usaha dinyatakan pailit oleh pengadilan, kurator (individu atau kelompok yang ditunjuk oleh pengadilan) akan terlibat dalam

¹⁹ Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm, 8.

pengelolaan *boedel pailit*. Tugas utama kurator adalah melakukan inventarisasi, pengelolaan, dan penjualan aset yang ada dalam boedel pailit untuk membayar utang debitor kepada kreditor yang berhak, sesuai dengan urutan prioritas yang diatur dalam hukum.

Dalam proses penyelesaian kepailitan, boedel pailit memegang peranan yang sangat penting, karena setiap transaksi yang terkait dengannya harus dilaksanakan dengan prosedur yang ketat untuk melindungi hak-hak kreditor. Sebagai contoh, jika ada transaksi jual beli yang melibatkan *boedel pailit*, seperti penjualan aset perusahaan yang sedang pailit, maka transaksi tersebut harus mematuhi ketentuan hukum kepailitan yang berlaku, untuk mencegah tindakan yang dapat merugikan kreditor atau bertentangan dengan peraturan yang ada.

1.6 Orisinalitas Penelitian

Beberapa penelitian terdahulu membahas mengenai pembatalan perjanjian jual beli yang berhubungan dengan kepailitan:

- 1) Salahuddin Suriadiredja, Akibat Hukum Pernyataan Pailit Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 13/Pdt.Sus-GLL/2020/PN.Jkt.Pst. *jo* Mahkamah Agung Nomor 705K/Pdt.Sus-Pailit/2021)
- Penelitian ini membahas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa dalam konteks kepailitan penjual. Dalam kasus tertentu, akta-akta tersebut dapat menjadi dasar untuk pengalihan hak atas tanah, seperti yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor

705K/Pdt.Sus-Pailit/2021. Sebaliknya, dalam Putusan Pengadilan Niaga Nomor 13/Pdt.Sus-GLL/2020/PN.Jkt.Pst., dinyatakan bahwa akta-akta tersebut tidak dapat digunakan dalam proses peralihan hak atas tanah apabila terjadi kepailitan. Fokus penelitian ini adalah untuk mengkaji akibat hukum dari pernyataan pailit terhadap Akta PPJB dan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji posisi hukum debitur pailit dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder yang dianalisis secara kualitatif melalui studi dokumen. Hasil analisis menunjukkan bahwa dalam situasi kepailitan, Akta PPJB dan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa dianggap sah dan mengikat, asalkan harga telah dibayar penuh dan pembeli telah menguasai fisik tanah. Selain itu, debitur yang telah dinyatakan pailit tidak berwenang untuk menghadap PPAT guna membuat AJB.²⁰

2) Patria Erlangga Abadi. Status Hak atas Tanah yang Telah Terjual dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Salah Satu Harta Kekayaan Pengembang yang Diputus Pailit

Tesis ini berfokus pada analisis permasalahan hukum yang berkaitan dengan jual beli menggunakan akta PPJB, serta hubungannya dengan kondisi kepailitan pengembang yang berbentuk perseroan terbatas. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengkaji status perjanjian jual beli yang objeknya

²⁰ Shalahuddin Suriadiredja. Akibat Hukum Pernyataan Pailit Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 13/Pdt.Sus-GLL/2020/PN.Jkt.Pst. jo Mahkamah Agung Nomor 705K/Pdt.Sus-Pailit/2021)Tesis. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022.

berupa hak atas tanah, di mana sebelum dinyatakan pailit, debitor telah melakukan perbuatan hukum dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang memiliki akta PPJB setelah pengembang dinyatakan pailit. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. PPJB yang sudah lunas, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung, dianggap sah secara hukum untuk peralihan haknya, sementara PPJB yang belum lunas peralihan haknya belum sah karena belum memenuhi syarat pembayaran yang tunai dan jelas. Dalam kasus kepailitan, kecuali ada ketentuan lain dalam Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, PPJB tidak bisa dilanjutkan, sesuai dengan Pasal 34 UUK-PKPU. Pasal 36 UUK-PKPU menyatakan bahwa kurator memiliki kewenangan untuk melanjutkan atau menghentikan perjanjian tersebut. Terkait perlindungan hukum bagi pemilik PPJB yang telah lunas, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, peralihan hak dianggap sah secara hukum, sebagaimana tercermin dalam yurisprudensi Putusan Pengadilan Niaga Nomor 15/Gugatan Lain-lain/2016/PN Niaga.Sby. Sedangkan bagi pemilik PPJB yang belum lunas, mereka dapat mengajukan klaim ganti rugi dan akan ditempatkan sebagai kreditor konkuren.²¹

²¹ Patria Erlangga Abadi. Status Hak Atas Tanah yang telah Terjual dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Salah Satu Harta Kekayaan Pengembang yang Diputus Pailit. Tesis, UNIVERSITAS AIRLANGGA.2021.

3) Lina Haryanti Latif, Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan Bangunan antara Pembeli dan Pengembang Dikaitkan dengan Pelaksanaan Putusan Pailit terhadap Pengembang

Fenomena yang berkembang terkait transaksi jual beli tanah dan bangunan yang diawali dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menunjukkan bahwa pembeli sering kali berada dalam posisi hukum yang lemah karena kurangnya jaminan dan kepastian hukum. Hal ini semakin terasa ketika pengembang mengalami kepailitan. Terkait dengan kekuatan hukum PPJB atas tanah dan bangunan dalam konteks pelaksanaan putusan kepailitan pengembang, penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang mengandalkan penelitian bahan pustaka atau data sekunder untuk mendekati masalah melalui peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, dan teori-teori yang disampaikan oleh para ahli. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah dan bangunan yang didasarkan pada PPJB yang telah lunas dibayar dan tanah serta bangunan telah diserahkan, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sah dan memiliki kekuatan hukum, namun hanya berlaku untuk bangunannya. Sementara itu, peralihan hak atas tanah, menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, tidak sah tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan pendaftaran pada kantor pertanahan. Dalam proses kepailitan pengembang, posisi hukum pembeli terhadap bangunan dianggap sah sebagai pemilik, tetapi untuk tanah, pembeli hanya diakui sebagai kreditor konkuren dari pengembang yang dinyatakan pailit.

Meskipun pembelian tanah dan bangunan telah dibayar lunas dan pengembang telah melakukan serah terima, pembeli tidak memperoleh jaminan atau kepastian hukum terkait keberlakuan PPJB.²²

Berdasarkan uraian penelitian sebelumnya, tesis ini memiliki perbedaan dengan tiga tesis yang telah ada sebelumnya, yaitu

1. Tesis ini memusatkan perhatian pada pembatalan perjanjian jual beli ketika objeknya dinyatakan pailit, dengan penekanan pada dampak wanprestasi penjual dan perbedaan interpretasi yang muncul di kalangan hakim.
2. Penelitian ini menerapkan metode doktrinal untuk mengkaji teks hukum yang berkaitan dengan wanprestasi dalam pembatalan jual beli akibat kepailitan, serta memberikan solusi baik dari segi teoretis maupun praktis dalam bidang hukum perdata dan kenotariatan.
3. Tesis ini fokus pada dampak pembatalan perjanjian akibat wanprestasi, berbeda dengan tiga tesis lainnya yang lebih membahas tentang objek perjanjian jual beli sebagai objek perjanjian jual beli, dari perspektif pertimbangan hakim dan kepastian hukum.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian doktrinal atau normatif, yang melibatkan analisis terhadap teks hukum, norma hukum, doktrin hukum,

²² Lina Haryanti Latif, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan Bangunan antara Pembeli dan Pengembang Dikaitkan dengan Pelaksanaan Putusan Pailit terhadap Pengembang Tesis. S2 Magister Hukum. 2014.*

serta literatur yang berkaitan dengan bidang hukum.²³ Peneliti menganalisis norma hukum, putusan pengadilan, undang-undang, serta konsep-konsep hukum lainnya untuk memahami kerangka hukum yang relevan. Pemahaman ini difokuskan pada aturan hukum yang mengatur pembatalan perjanjian jual beli ketika objeknya dinyatakan pailit. Penelitian ini juga mencakup kajian terhadap undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan pembatalan perjanjian jual beli dalam konteks kepailitan.

1.7.2 Pendekatan

Pendekatan penelitian berperan sebagai alat analisis yang didasarkan pada teori dan asas yang relevan untuk menjawab permasalahan yang dihadapi oleh peneliti. Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, di antaranya sebagai berikut:

a. Pendekatan perundang-undangan

Dalam pendekatan perundang-undangan, peneliti perlu memahami hierarki serta asas-asas yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan. Peneliti melakukan analisis terhadap undang-undang dan peraturan yang relevan dengan pembatalan perjanjian jual beli yang objeknya dinyatakan pailit.

b. Pendekatan Konseptual

Marzuki menyatakan bahwa, "pendekatan konseptual digunakan ketika peneliti tidak mengacu pada aturan hukum yang ada. Pendekatan ini dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum yang

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 62.

mengatur permasalahan yang dihadapi." Dalam penelitian ini, pendekatan konseptual digunakan untuk membahas dan menganalisis konsep-konsep hukum yang menjadi dasar pembatalan perjanjian jual beli dengan objek yang dinyatakan pailit. Pendekatan ini melibatkan identifikasi dan pemahaman konsep-konsep seperti perlindungan hukum dan kepastian hukum.

c. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus (*case approach*) bertujuan untuk memahami bagaimana norma atau kaidah hukum diterapkan dalam praktik hukum. Peneliti menelaah berbagai kasus terkait pembatalan perjanjian jual beli yang objeknya dinyatakan pailit. Melalui analisis ini, peneliti dapat memperoleh pemahaman tentang perkembangan hukum serta pandangan pengadilan terhadap masalah-masalah yang relevan.

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

Beberapa sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini mencakup berbagai dokumen dan informasi yang relevan untuk memahami kerangka hukum yang berkaitan dengan isu-isu sosial tertentu:

Sumber Bahan Hukum normatif dalam penelitian ini mencakup sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tertier.

a. Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari aturan tertulis yang diberlakukan oleh negara, yang mencakup putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum

tetap, undang-undang yang disahkan oleh parlemen, serta keputusan yang dikeluarkan oleh lembaga administrasi.²⁴

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
 - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - 5) Putusan Pengadilan No 195/Pdt.G/2023/PN Mks
 - 6) Putusan Pengadilan No 407/PDT/2023/PT MKS
- b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang memberikan keterangan atau penjelasan terkait bahan hukum primer.²⁵ Bahan hukum sekunder mencakup berbagai publikasi yang berkaitan dengan hukum, yang terdiri dari dokumen-dokumen resmi. Publikasi tersebut meliputi buku teks, jurnal hukum baik yang terbit dalam bentuk cetak maupun elektronik dan/atau internet, kamus hukum, serta pandangan para ahli hukum.²⁶

²⁴ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2018. hlm. 142

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan 17, 2015, hlm 13.

²⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press. Nusa Tenggara Barat, 2020, hlm.60.

1) Buku Hukum

Merujuk pada literatur hukum yang membahas isu-isu terkait pembatalan perjanjian jual beli yang objeknya dinyatakan pailit.

2) Artikel, Jurnal Ilmiah Hukum

Artikel dan jurnal hukum yang membahas isu-isu terkait pembatalan perjanjian jual beli yang objeknya dinyatakan pailit.

Dengan menggabungkan berbagai jenis bahan hukum tersebut, penelitian ini dapat memberikan wawasan yang komprehensif dan mendalam mengenai hubungan antara norma-norma hukum yang berlaku, penerapannya di praktik, serta kaitannya dengan pembatalan perjanjian jual beli yang objeknya dinyatakan pailit di Indonesia.

1.7.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum yang dikumpulkan dipilih berdasarkan relevansinya dengan topik penelitian, yaitu yang berkaitan dengan pembatalan perjanjian jual beli yang objeknya dinyatakan pailit.

Pengolahan data dilakukan dengan memeriksa dan meneliti data yang telah diperoleh, baik yang bersumber dari data primer maupun sekunder, untuk memastikan bahwa bahan hukum tersebut relevan dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan fakta. Setelah data terkumpul secara lengkap, bahan hukum akan dikelompokkan berdasarkan kategori tertentu, yang memudahkan dalam analisis lebih lanjut.

1.7.5 Analisis Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang diperoleh dari literatur dan teori akan diinterpretasikan serta dianalisis secara kualitatif. Melalui analisis tersebut, pemahaman tentang konsep-konsep hukum yang bersifat normatif, praktis, dan preskriptif dapat diperoleh. Dalam upaya mencari solusi terhadap permasalahan hukum di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan kepastian hukum, penelitian ini lebih fokus pada pemahaman dan interpretasi teori-teori kepastian hukum yang relevan dengan pembatalan perjanjian jual beli yang objeknya dinyatakan pailit di Indonesia, serta penerapannya dalam konteks praktik di lapangan.

Semua data yang dikumpulkan dan dijadikan bahan hukum akan dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif normatif. Analisis ini dilakukan dengan cara menginterpretasikan bahan hukum secara menyeluruh dan sistematis, agar dapat diperoleh kesimpulan yang jelas. Kesimpulan tersebut diambil melalui metode deduktif, yaitu proses penarikan kesimpulan yang bersifat spesifik berdasarkan premis umum yang telah terbukti kebenarannya.²⁷

Metode deduktif digunakan untuk mengidentifikasi dasar-dasar ketentuan undang-undang yang relevan untuk diterapkan pada kasus atau kajian tertentu. Secara spesifik, teknik analisis ini bersifat deskriptif, yakni memberikan penjelasan apa adanya mengenai kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum maupun non-hukum. Proses ini dilakukan dengan cara tertentu yang sesuai:

²⁷ Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metode Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 2002, hlm.23

- a. Evaluatif berarti menilai kembali dan memberikan penilaian mengenai kebenaran, kesahihan, atau ketepatan suatu pandangan, proposisi, pernyataan, rumusan norma, atau keputusan, baik yang tercantum dalam bahan hukum primer maupun sekunder.
- b. Interpretatif merujuk pada penggunaan metode penafsiran yang didasarkan pada landasan hukum yang berlaku. Dalam penelitian ini, penafsiran terhadap undang-undang yang digunakan adalah :

- 1) Penafsiran Gramatikal

Menurut Ardiwisastra, penafsiran gramatikal adalah penafsiran undang-undang berdasarkan arti kata-kata (istilah) yang digunakan. Terdapat hubungan yang sangat erat antara bahasa dan hukum, di mana bahasa menjadi satu-satunya sarana bagi pembuat undang-undang untuk mengungkapkan pendapat mereka. Namun, terkadang para legislator tidak dapat memilih kata-kata yang tepat untuk menggambarkan maksud mereka.²⁸

- 2) Penafsiran Sistematis

Penafsiran sistematis dilakukan dengan cara menghubungkan satu pasal dengan pasal lainnya dalam suatu perundang-undangan atau dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Kehadiran hukum selalu berkaitan dengan norma hukum lainnya, dan tidak ada hukum yang terpisah dari keseluruhan sistem hukum. Semua peraturan hukum merupakan bagian dari sistem hukum yang utuh.

²⁸ Yudha Bhakti Ardiwisastra, *Penafsiran dan Konstruksi Hukum*, PT.Alumni, Bandung, 2012, hlm. 9.

- 3) Kontruksi merujuk pada pembentukan konstruksi yuridis dengan cara melakukan analogi dan membalikkan proposisi.

1.8. Sistematika Penulisan

Pembagian penulisan akan disusun secara sistematis, agar pembaca mudah memahami isi dari tesis ini, yang diatur sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dijelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

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

Bab ini akan memaparkan alasan atau pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) yang digunakan oleh hakim dalam memutuskan perkara yang melibatkan objek perjanjian jual beli yang termasuk dalam boedel pailit. Pada bab ini, dijelaskan bagaimana hakim menganalisis dan menilai status hukum objek yang menjadi bagian dari *boedel* pailit, serta bagaimana perjanjian jual beli yang melibatkan aset-aset tersebut dapat mempengaruhi hak-hak kreditor dan debitor.

Bab ini juga membahas adanya perjanjian jual beli yang dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah karena adanya wanprestasi. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajiban yang ada dalam perjanjian.

Selain itu, Bab ini juga dibahas juga terkait pandangan hukum hakim dalam memutuskan perkara terkait dengan objek perjanjian jual beli yang merupakan boedel pailit. Pandangan hukum ini merupakan perbandingan

pandangan hukum antara hakim pengadilan negeri dan pengadilan tinggi yang memutus perkara sengketa terkait dengan objek perjanjian jual beli yang merupakan boedel pailit.

BAB III BENTUK KEPASTIAN HUKUM *BOEDEL PAILIT* SEBAGAI OBJEK PERJANJIAN JUAL BELI

Bab ini membahas bentuk kepastian hukum terhadap boedel pailit sebagai objek dalam suatu perjanjian jual beli. Kepastian hukum tersebut berkaitan erat dengan keabsahan perjanjian yang dilakukan baik sebelum maupun sesudah debitur dinyatakan pailit, serta kedudukan hukum aset yang telah termasuk dalam boedel pailit.

Pada bagian pertama, dibahas mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang objeknya termasuk ke dalam boedel pailit. Termasuk di dalamnya penjelasan mengenai definisi dan ruang lingkup boedel pailit menurut hukum kepailitan, unsur-unsur sah nya perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, serta dampak hukum dari status pailit terhadap perjanjian tersebut. Selain itu, dijelaskan pula pentingnya persetujuan dari kurator dan pengadilan dalam menjamin legalitas transaksi, serta bagaimana mekanisme *actio pauliana* dapat digunakan untuk membatalkan transaksi yang merugikan kreditor.

Selanjutnya, bab ini juga menguraikan kedudukan hukum boedel pailit dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli. Bagian ini menjelaskan status boedel pailit dalam perspektif hukum perdata dan kepailitan, baik sebagai objek hukum maupun dalam penguasaan kurator. Pembahasan juga mencakup perbedaan perlakuan hukum terhadap perjanjian yang dibuat sebelum dan sesudah debitur

dinyatakan pailit, serta bagaimana pembatasan transaksi atas boedel pailit menjadi bentuk perlindungan terhadap hak-hak kreditor. Peran kurator sebagai pihak yang berwenang untuk menyetujui, mengelola, dan membereskan harta pailit melalui perjanjian jual beli menjadi bagian penting dalam mewujudkan tertib hukum dalam proses kepailitan.

BAB IV PENUTUP

Bab yang merupakan kesimpulan akhir atas proses fakta, data yang diambil dari pembahasan sebelumnya yang menjadi jawaban atas permasalahan yang ada, dan juga berisi saran-saran atas dasar kesimpulan dalam penelitian ini.

