

**SENKETA KEPAILITAN TERHADAP
HAK PIHAK KETIGA TERKAIT ASET
YANG TERCATAT ATAS NAMA DEBITOR
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 994 K/PDT.SUS-
PAILIT/2024)¹**

Oleh:
Tesalonica Tirzalely Paendong²
Firdja Baftim³
Anastasia E. Gerungan⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pengaturan hukum mengenai kedudukan pihak ketiga dan batasan kewenangan Kurator dalam kepailitan, serta menganalisis penyelesaian sengketa kepailitan terhadap hak pihak ketiga terkait aset yang tercatat atas nama debitur berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu: 1. Pengaturan Hukum dan Kewenangan Kurator: Berdasarkan Pasal 21 UU No. 37 Tahun 2004, kewenangan Kurator secara mutlak dibatasi pada harta yang sah milik debitur. Memaksakan pemasukan aset milik pihak ketiga ke dalam *boedel* pailit tanpa verifikasi faktual lapangan merupakan tindakan melampaui batas kewenangan (*ultra vires*) dan melanggar prinsip kehati-hatian (*duty of care*). 2. Penyelesaian Sengketa dalam Putusan MA Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024: Hakim menyelesaikan sengketa dengan mengesampingkan kebenaran formil (sertifikat atas nama debitur) dan memprioritaskan kebenaran materiil. Berpedoman pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016, Hakim mengakui keabsahan hak Pihak Ketiga yang telah memenuhi asas “Tunai dan Terang”, sehingga aset sengketa tersebut secara sah dikeluarkan dari daftar harta pailit.

Kata Kunci: Sengketa kepailitan, pihak ketiga, kurator, *boedel* pailit.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum kepailitan memegang peranan penting dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia dan merupakan sarana penyelesaian utang-piutang yang adil, cepat, dan efektif. Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitur pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.⁵ Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh Kurator dengan tujuan utama pelunasan utang kepada seluruh kreditor secara adil dan mencegah terjadinya perebutan harta debitur.

Kewenangan Kurator dalam menjalankan tugasnya memiliki batasan ketat, yaitu hanya mencakup aset yang secara sah merupakan milik Debitor. Hal ini menjadi masalah ketika dihadapkan pada realitas sosial hukum agraria di Indonesia. Secara sosiologis, budaya hukum masyarakat dalam transaksi jual beli tanah seringkali bersandar pada asas kepercayaan, di mana pembeli merasa cukup dengan telah membayar lunas dan menguasai fisik tanah, tanpa segera memproses balik nama sertifikat karena alasan biaya atau birokrasi.⁶

Kurator yang bekerja berlandaskan asas publisitas negatif bertendensi positif seringkali memaksakan penyitaan aset karena secara administratif (sertifikat) masih tercatat atas nama Debitor.⁷ Hal ini menciptakan konflik norma antara kepastian hukum administratif yang dipegang kurator dan keadilan substantif yang diperjuangkan pihak ketiga. Permasalahan ini secara konkret terdapat dalam sengketa kepailitan yang diputus oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, di mana Kurator berupaya menyita aset Pihak Ketiga yang telah menguasai fisik dan membayar lunas aset tersebut.⁸

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai kedudukan pihak ketiga dan batasan kewenangan Kurator dalam menetapkan harta jaminan Debitor berdasarkan Undang-

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711011089

³ Fakultas Hukum Unrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, Pasal 1 angka 1

⁶ Ernanto Arisandi, “Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah”, (Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara)

⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1).

⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024.

Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa kepailitan terhadap hak pihak ketiga terkait aset yang tercatat atas nama Debitor berdasarkan Putusan Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma.⁹

PEMBAHASAN

A. Pengaturan hukum dan batasan kewenangan kurator terhadap aset pihak ketiga berdasarkan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU

Pengaturan hukum kepailitan di Indonesia secara prinsipil telah memberikan ruang dan prosedur yang jelas mengenai tata cara pengurusan dan pemberesan harta debitor pailit. Dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya, seorang Kurator memang dibekali dengan kewenangan eksekutorial yang luas oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Namun demikian, kewenangan tersebut bukanlah kewenangan mutlak yang tanpa batas.

Hukum secara tegas memberikan batasan yurisdiksi bagi Kurator guna menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak keperdataan entitas lain, khususnya hak milik Pihak Ketiga yang secara administratif mungkin masih bersinggungan dengan debitor. Bagian ini akan menguraikan secara komprehensif bagaimana hukum positif mengatur kedudukan Pihak Ketiga serta batasan mutlak kewenangan Kurator tersebut, yang mana pengaturan ini menjadi fondasi penting sebelum membedah praktik penyelesaian sengketa di pengadilan.

1. Lingkup Kewenangan Kurator

Penentuan batasan kewenangan pengelolaan harta pailit, perlu ditarik garis demarkasi yang tegas antara Pemilik Terdaftar dengan Pemilik Manfaat. Seringkali Kurator terjebak pada pemahaman sempit bahwa siapa pun yang namanya tertera dalam sertifikat adalah pemilik mutlak. Padahal, dalam praktik bisnis dan

pertanahan modern, sering terjadi pemisahan antara kepemilikan formal dan kepemilikan manfaat. Kurator harus memahami asas '*Nemo Plus Juris Ad Alium Transferre Potest Quam Ipse Habet*', yang artinya seseorang (dalam hal ini Kurator mewakili Debitor) tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi hak yang dimilikinya. Jika Debitor sendiri sudah tidak memiliki hak menikmati dan hak menguasai atas tanah tersebut karena sudah dijual, maka Kurator pun tidak memiliki hak untuk menarik aset tersebut ke dalam boedel pailit. Memaksakan penyitaan terhadap aset di mana Debitor hanya berstatus sebagai 'peminjam nama' secara administratif adalah bentuk pelanggaran terhadap hakikat harta kekayaan itu sendiri."

Kurator dalam menjalankan tugas pengurusan dan pemberesan harta pailit, memiliki kewenangan yang luas sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 69 ayat (1) jo. Pasal 98 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Dalam Pasal 69 ayat (1) menyatakan "Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit"¹⁰, kemudian dalam Pasal 98 menyebut bahwa "Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima".¹¹

Kedua kewenangan ini menjelaskan bahwa tugas kurator mencakup tindakan mengamankan, menyegel, hingga menjual aset debitor demi kepentingan pelunasan utang kepada para kreditor. Namun kewenangan yang bersifat *public official* tersebut tidaklah bersifat mutlak tanpa batas. Sengketa dalam perkara ini menjadi bukti bahwa terdapat batasan yuridis yang seringkali diabaikan, khususnya ketika aset yang tercatat atas nama debitor ternyata secara materiil merupakan hak milik pihak ketiga.

Meskipun dalam tugas pengurusan dan pemberesan harta pailit kurator memiliki kewenangan yang luas, tindakan kurator dibatasi oleh ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Pasal ini menegaskan bahwa "Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan."¹²

Dengan ini menjelaskan bahwa prinsip harta pihak ketiga tidak termasuk dalam sita umum kepailitan, di mana pasal tersebut membatasi sita

⁹ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, dan Farkhani, *Metodologi Riset Hukum*, (Yogyakarta: Oase Pustaka, 2020).

¹⁰ Pasal 69 ayat (1) UU KPKPU

¹¹ *Ibid*, Pasal 98

¹² *Ibid*, Pasal 21

umum hanya pada harta milik debitor saat putusan diucapkan serta perolehannya selama kepailitan. Artinya, kewenangan kurator untuk melakukan penyegelan dan penjualan berhenti ketika berhadapan dengan aset yang terbukti bukan milik debitor pailit. Kurator wajib memisahkan antara aset debitor dengan aset pihak lain, dan tidak boleh memaksakan penyitaan terhadap barang yang status kepemilikannya masih dalam sengketa atau telah beralih secara materiil.

Kelalaian Kurator dalam melakukan verifikasi aset ini jika dianalisis lebih lanjut telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

2. Disharmoni Pengaturan Antara UU Kepailitan dan Hukum Agraria (UUPA)

Salah satu akar permasalahan yang menyebabkan Kurator sering "kebablasan" menyita aset pihak ketiga adalah adanya disharmoni atau ketidaksinkronan antara rezim Hukum Kepailitan dan Hukum Agraria. Undang-Undang Kepailitan menganut asas Sita Umum (*General Seizure*) yang bersifat menyeluruh, sedangkan Hukum Agraria (UUPA) menganut asas Publisitas Negatif yang mengandalkan sertifikat. Dalam praktik, kedua asas ini sering bertabrakan.

Pasal 21 UU Kepailitan menyatakan bahwa kepailitan meliputi "seluruh kekayaan Debitor". Namun, undang-undang ini tidak memberikan definisi operasional yang rinci mengenai apa indikator "kekayaan" tersebut. Apakah kekayaan yang dimaksud adalah yang tertulis di atas kertas (sertifikat) atau kekayaan yang dikuasai secara nyata (fisik). Kekosongan norma inilah yang membuat Kurator sering menafsirkan pasal ini secara luas (*extensive interpretation*) demi mengejar aset sebanyak-banyaknya untuk *boedel*, tanpa mempedulikan fakta fisik di lapangan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan legitimasi kuat pada pemegang sertifikat (dalam hal ini Debitor). Di sisi lain, SEMA No. 4 Tahun 2016 mengakui hak pembeli yang belum balik nama. Ketiadaan aturan harmonis di tingkat undang-undang memaksa hakim untuk terus-menerus melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) kasus per kasus. Seharusnya, UU Kepailitan direvisi dengan menambahkan klausul bahwa "aset yang terdaftar atas nama debitor

namun terbukti telah dialihkan secara sah kepada pihak ketiga, tidak termasuk boedel pailit".

3. Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian (*Duty of Care*) dalam Verifikasi Aset.

Kurator dalam menjalankan kewenangannya, terikat pada prinsip kehati-hatian (*duty of care*). Menurut Munir Fuady, kurator wajib bertindak sebagai pengelola yang baik (*good manager*) dan mengambil tindakan dengan penuh kehati-hatian agar tidak merugikan harta kekayaan yang diurusnya.¹³ Hal senada diungkapkan oleh Sutan Remy Sjahdeini, yang menyatakan bahwa kurator memikul tanggung jawab profesional untuk menjaga aset dan memperhatikan kepentingan beberapa pihak tidak hanya kreditor tetapi juga debitor dan pihak ketiga. Pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian ini dapat membebani kurator dengan tanggung jawab pribadi (*personal liability*) atas kerugian yang timbul.¹⁴

Fakta bahwa pihak ketiga telah menguasai fisik tanah dan bangunan seharusnya menjadi sinyal bagi kurator untuk menunda eksekusi dan menelusuri riwayat kepemilikan aset tersebut lebih mendalam, bukan justru mengabaikan fakta penguasaan fisik demi mengejar nilai aset untuk *boedel*.

Kekeliruan kurator dalam menafsirkan batas kewenangannya diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung yang menolak permohonan kasasi kurator. Majelis Hakim menilai bahwa kurator tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa aset tersebut adalah milik mutlak debitor pailit. Dengan dikabulkannya gugatan pihak ketiga, secara implisit hukum menyatakan bahwa tindakan kurator yang memasukan aset pihak ketiga ke dalam harta pailit debitor merupakan tindakan melampaui kewenangan (*ultra vires*). Putusan ini menjadi koreksi yudisial bahwa kewenangan administratif kurator tidak dapat menganulir hak kepemilikan substantif pihak ketiga.

4. Kualifikasi Tindakan *Ultra Vires* dan Konsekuensi Tanggung Jawab Pribadi

Berdasarkan doktrin hukum korporasi dan kepailitan, dikenal istilah *ultra vires*, yang artinya tindakan di luar kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh hukum. Kurator, meskipun memiliki kewenangan luas (*wide discretion*) dalam Pasal 69 Undang-Undang

¹³ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 115.

¹⁴Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami Faillissementsverordeninng Juncto Undang-Undang No.*

37 Tahun 2004, Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2016, hlm. 67.

Kepailitan untuk mengurus harta pailit, tetap dibatasi oleh koridor hukum bahwa ia hanya boleh mengurus harta milik Debitor. Ketika Kurator melangkah lebih jauh dengan menyita harta yang terbukti milik Pihak Ketiga, maka tindakan tersebut dikualifikasikan sebagai tindakan *ultra vires*.

Tindakan Kurator yang memasukkan aset milik Pihak Ketiga ke dalam boedel pailit dapat dikualifikasikan sebagai tindakan *ultra vires*. Menurut Munir Fuady, doktrin *ultra vires* mengajarkan bahwa suatu perseroan (atau organnya) tidak boleh melakukan tindakan-tindakan yang berada di luar dari maksud dan tujuan perseroan tersebut sebagaimana tercantum dalam anggaran dasarnya. Apabila tindakan tersebut dilakukan melampaui batas kewenangannya, maka tindakan itu menjadi batal demi hukum dan pertanggungjawabannya beralih menjadi tanggung jawab pribadi pejabat yang melakukannya.¹⁵

Berdasarkan Putusan Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, tindakan Kurator yang memasukkan aset tanah sengketa ke dalam *boedel* pailit semata-mata berdasarkan bukti formal sertifikat, tanpa melakukan verifikasi faktual (*due diligence*) di lapangan, merupakan bentuk kelalaian profesional. Kurator seharusnya memahami bahwa dalam hukum pertanahan Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif, sertifikat bukanlah bukti mutlak yang tidak bisa diganggu gugat. Kegagalan Kurator untuk mendeteksi adanya penguasaan fisik oleh Pihak Ketiga menunjukkan bahwa Kurator tidak menjalankan prinsip kehati-hatian (*duty of care*) sebagaimana mestinya.

Implikasi dari tindakan yang tidak cermat tersebut sangat serius. Berdasarkan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit.¹⁶ Meskipun pasal ini secara eksplisit menyebut "kerugian terhadap harta pailit", namun dalam perkembangannya doktrin hukum memperluas tanggung jawab ini termasuk kerugian yang diderita oleh Pihak Ketiga.

Sebagai konsekuensi dari tindakan *ultra vires* tersebut, Kurator tidak hanya menghadapi

risiko asetnya dikeluarkan dari *boedel* pailit seperti pada putusan ini, tetapi juga berpotensi digugat secara pribadi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.¹⁷ Pihak Ketiga yang merasa dirugikan akibat penyitaan yang tidak sah dapat menuntut ganti rugi materiil maupun imateriil kepada Kurator secara pribadi (*personal liability*), bukan kepada harta pailit. Hal ini menjadi peringatan keras bagi profesi Kurator agar lebih berhati-hati (*prudent*) dalam menetapkan status aset.

Berdasarkan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa batasan yuridis kewenangan Kurator terletak pada validitas status kepemilikan aset. Kewenangan Kurator untuk melakukan pemberesan harta pailit menjadi gugur (*void*) apabila berhadapan dengan aset yang secara materiil telah beralih kepemilikannya kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Kurator tidak dibenarkan berlindung di balik asas publisitas pendaftaran tanah untuk mengabaikan fakta jual beli yang sah. Oleh karena itu, batasan utama yang harus dipatuhi Kurator adalah penghormatan terhadap hak milik pihak ketiga yang dibuktikan melalui penguasaan fisik dan pembayaran lunas, meskipun proses balik nama sertifikat belum terselesaikan.

5. Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Tindakan Kurator yang memasukkan aset milik Pihak Ketiga ke dalam boedel pailit dan memaksakan upaya hukum kasasi meskipun fakta kepemilikan sudah terang benderang, tidak hanya merupakan tindakan *ultra vires* secara administratif, tetapi juga memiliki dimensi perdata berupa Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, untuk menentukan apakah Kurator dapat dimintai pertanggungjawaban pribadi, maka tindakan Kurator dalam perkara *a quo* harus diuji dengan empat unsur mutlak PMH, sebagai berikut:

a. Adanya Perbuatan (*Daad*)

Unsur pertama adalah adanya suatu perbuatan, baik yang bersifat positif (melakukan

¹⁵ Munir Fuady, *Doktrin-Doktrin Modern dalam Corporate Law dan Eksistensinya dalam Hukum Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 48.

¹⁶ Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU, Pasal 72

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

sesuatu) maupun negatif (tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan). Dalam kasus ini, Kurator telah melakukan serangkaian perbuatan aktif (*active deeds*), yaitu:

1) Melakukan pencatatan dan penyitaan administratif terhadap tanah dan bangunan SHGB No. 2693.

2) Mengajukan gugatan ke Pengadilan Niaga untuk mengosongkan aset tersebut.

3) Mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung meskipun gugatan di tingkat pertama sudah ditolak.

Perbuatan-perbuatan ini dilakukan secara sadar dan sengaja oleh Kurator dalam kapasitas jabatannya, yang pada akhirnya berdampak langsung pada Pihak Ketiga.

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum (*Onrechtmatige*)

Sejak putusan *Lindenbaum vs Cohen* (1919), pengertian "melawan hukum" telah diperluas. Melawan hukum tidak hanya berarti melanggar undang-undang tertulis, tetapi juga melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kesusilaan, atau melanggar kepatutan dalam masyarakat.

Tindakan Kurator memenuhi unsur melawan hukum karena:

1) Melanggar Hak Subjektif Orang Lain

Kurator telah mengganggu hak milik (*eigendom*) Pihak Ketiga untuk menikmati dan menguasai asetnya dengan tenang (*rustig genot*). Ancaman penyitaan membuat Pihak Ketiga kehilangan ketenangan atas aset tempat tinggalnya.

2) Bertentangan dengan Kewajiban Hukum Pelaku

Sebagai profesional, Kurator berkewajiban untuk memverifikasi kebenaran materiil sebelum menyita. Mengabaikan fakta penguasaan fisik adalah pelanggaran terhadap kewajiban hukumnya sendiri.

3) Melanggar Asas Kepatutan (*Zorgvuldigheid*)

Berdasarkan pergaulan masyarakat, tidak patut bagi seseorang (apalagi pejabat hukum) untuk memaksakan kehendak mengambil barang yang secara nyata sedang dikuasai dan dihuni oleh orang lain secara sah, hanya dengan dalih administrasi sertifikat yang belum balik nama.

c. Adanya Kesalahan (*Schuld*)

Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya kesalahan, yang bisa berupa kesengajaan (*opzet*) atau kelalaian (*culpa*). Dalam perkara ini, kesalahan Kurator dikualifikasikan sebagai Kelalaian Berat. Kurator dianggap lalai karena tidak menerapkan standar kehati-hatian profesi

(*professional standard of care*). Kurator seharusnya melakukan uji tuntas (*due diligence*) berupa pengecekan fisik (*site visit*) dan konfirmasi kepada penghuni sebelum menetapkan aset tersebut sebagai budel pailit. Kegagalan Kurator dalam melakukan langkah verifikasi standar ini merupakan bentuk kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan (*culpable conduct*).

B. Penyelesaian sengketa kepailitan terhadap pihak ketiga dalam Putusan Mahkamah Agung No. 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

1. Kasus Posisi (Duduk Perkara)

a. Awal Mula Sengketa

Sengketa ini bermula dari tindakan Tim Kurator (Dr. Sahat Tambunan, S.H., M.H.) yang berupaya membereskan harta pailit Debitor. Kurator menemukan aset berupa tanah dan bangunan (SHGB Nomor 2693) yang secara administratif masih tercatat atas nama Debitor Pailit. Namun, di lapangan, aset tersebut telah dikuasai dan diklaim kepemilikannya oleh Pihak Ketiga (Mario Adi Nugroho) berdasarkan transaksi jual beli yang telah lunas.

b. Gugatan Kurator ke Pengadilan Niaga

Karena Pihak Ketiga menolak menyerahkan aset tersebut, Tim Kurator kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dalam gugatannya, Kurator mendalilkan bahwa aset tersebut adalah sah milik Debitor Pailit (*boedel pailit*) berdasarkan bukti sertifikat, dan meminta pengadilan untuk membatalkan hak Pihak Ketiga serta memerintahkan pengosongan aset.

c. Putusan Tingkat Pertama Majelis Hakim

Pengadilan Niaga yang memeriksa perkara tersebut memutuskan untuk menolak gugatan Kurator (atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima). Hakim menilai bahwa dalil-dalil yang diajukan Kurator tidak beralasan hukum, mengingat pada objek sengketa tersebut terdapat hak milik pihak lain (Pihak Ketiga/Turut Tergugat) yang diperoleh secara sah melalui mekanisme jual beli yang tunai dan terang. Selain itu, gugatan tersebut dinilai mengandung pengulangan dari dalil perkara sebelumnya yang sudah diputus.

d. Upaya Hukum Kasasi oleh Kurator

Tidak puas dengan putusan Pengadilan Niaga yang memenangkan Pihak Ketiga, Tim Kurator kemudian mengajukan upaya hukum

Kasasi ke Mahkamah Agung. Kurator (sebagai Pemohon Kasasi) tetap bersikukuh bahwa sertifikat tanah yang masih atas nama Debitor adalah bukti mutlak kepemilikan boedel pailit.

e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

Pada tanggal 7 Oktober 2024, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 memutuskan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (Kurator). Hakim Agung pada putusan tersebut menyatakan bahwa atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2693 atas nama Margareta Sri Martiani Rustiadi (dalam pailit) terdapat hak orang lain in casu Turut Tergugat II bukan milik sepenuhnya debitor (dalam pailit) sehingga bukan merupakan budel pailit. Hakim Agung menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Niaga) dengan pertimbangan bahwa meskipun sertifikat belum dibalik nama, namun secara materiil aset tersebut telah beralih kepada Pihak Ketiga (Mario Adi Nugroho) yang beritikad baik, sehingga aset tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai harta pailit.¹⁸

2. Analisis Kekuatan Pembuktian

Pembuktian dalam hukum acara perdata memegang peranan sentral untuk meyakinkan hakim akan kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan. Berdasarkan pasal 164 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) jo. Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), alat bukti yang sah terdiri dari bukti tulisan, saksi persangkaan, pengakuan dan sumpah. Dalam sengketa kepemilikan aset kepailitan ini, pertarungan utama terjadi pada pembuktian tulisan (surat).

Kurator mendasarkan klaimnya pada bukti otentik berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2693 yang masih tercatat atas nama Debitor. Secara yuridis, sertifikat tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata. Artinya, apa yang tertulis di dalamnya dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya. Kurator berargumen bahwa karena nama yang tercantum adalah Debitor, maka aset tersebut sah menjadi *boedel* pailit.

Kekuatan pembuktian sertifikat dalam sistem hukum tanah nasional (UUPA) tidaklah bersifat mutlak (absolut), melainkan menggunakan

sistem publikasi negatif bertendensi positif. Artinya, sertifikat dianggap benar sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dalam perkara *a quo*, kebenaran formal sertifikat tersebut berhasil dipatahkan oleh fakta hukum yang diajukan oleh Pihak Ketiga.

Pihak Ketiga mengajukan bukti lawan berupa kuitansi pelunasan (bukti tulisan di bawah tangan) dan fakta penguasaan fisik bangunan. Meskipun kuitansi hanyalah akta di bawah tangan (diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdata), namun nilainya menjadi krusial ketika didukung oleh penguasaan fisik (*bezit*) yang beritikad baik. Hakim Agung dalam pertimbangannya menilai bahwa kombinasi antara bukti pembayaran lunas dan penguasaan fisik nyata memiliki bobot pembuktian materiil yang lebih tinggi dibandingkan sertifikat yang hanya bersifat administratif.

Sengketa ini terjadi pergeseran kekuatan pembuktian. Sertifikat yang seharusnya menjadi bukti terkuat, menjadi lemah (*verzwakt*) karena tidak mencerminkan kondisi riil di lapangan. Sebaliknya, bukti pembayaran dan penguasaan fisik yang diajukan Pihak Ketiga (Mario), meskipun secara hirarki bukti terlihat lebih sederhana, namun secara substansi mampu membuktikan adanya peralihan hak yang sah menurut prinsip "Tunai dan Terang". Hal ini membuktikan bahwa dalam hukum pembuktian perdata, hakim tidak sekadar menjadi "corong undang-undang" yang kaku pada bukti formal, melainkan aktif menggali kebenaran materiil.

3. Penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 sebagai Terobosan Hukum

Secara normatif, Undang-Undang Kepailitan dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki pendekatan yang sangat legistik-formal. Jika hanya mengacu pada pasal-pasal dalam undang-undang tersebut, posisi kurator sebenarnya sangat kuat karena memegang bukti kepemilikan tertinggi (Sertifikat). Kekakuan hukum positif ini seringkali menciptakan ketidakadilan bagi masyarakat awam yang melakukan transaksi jual beli tanah namun abai atau belum sempat mengurus administrasi balik nama.

Berdasarkan perkara *a quo*, Mahkamah Agung melakukan penemuan hukum (*rechvinding*) dengan menerapkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Rumusan Kamar Perdata Angka 4. SEMA Ini menjadi

¹⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, hlm. 7

jembatan yang menghubungkan kesenjangan antara hukum tertulis yang kaku dengan rasa keadilan masyarakat. Hakim Agung menggunakan SEMA ini sebagai dasar pertimbangan (*ratio decidendi*) utama untuk menganulir klaim kurator. Pertimbangan hukum Majelis Hakim secara konsisten menerapkan kaidah bahwa peralihan hak atas tanah tidak semata-mata terjadi saat balik nama sertifikat, melainkan saat terpenuhinya unsur "Tunai dan Terang".

Penerapan SEMA No. 4 Tahun 2016 dalam putusan ini menegaskan bahwa Mahkamah Agung lebih mengutamakan Keadilan Substantif (*Substantial Justice*) dibandingkan Keadilan Prosedural (*Procedural Justice*). Jika Hakim hanya mengejar keadilan prosedural, maka Kurator pasti dimenangkan karena prosedurnya sertifikat belum balik nama. Namun, Hakim memilih keadilan substantif untuk melindungi Pihak Ketiga yang beritikad baik agar tidak kehilangan aset yang sudah dibayarnya hanya karena masalah administrasi.

4. Tinjauan Filosofis Putusan

Berdasarkan filsafat hukum, Gustav Radbruch mengajarkan bahwa hukum harus melayani tiga nilai dasar, yaitu Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*), dan Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*). Idealnya, ketiga nilai ini berjalan beriringan.¹⁹ Namun dalam praktik peradilan, seringkali terjadi ketegangan antara Kepastian Hukum yang bersifat kaku dengan Keadilan yang bersifat abstrak dan dinamis. Perkara Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 ini adalah contoh sempurna dari pertarungan abadi antara kedua nilai tersebut.

Permasalahan dalam putusan ini, di sisi lain kurator mewakili nilai Kepastian Hukum. Kurator berpegang teguh pada bunyi undang-undang (Pasal 19 UUPA dan PP Pendaftaran Tanah) yang menyatakan bahwa sertifikat adalah alat bukti yang kuat. Bagi penganut aliran positivisme hukum, tindakan Kurator sudah benar karena "apa yang tertulis, itulah hukumnya". Jika Kepastian Hukum dijadikan satu-satunya panglima, maka Mario (Pihak Ketiga) harus dikalahkan karena namanya tidak tertulis di sertifikat. Kepastian hukum menjamin ketertiban administrasi, namun dalam kasus ini, ia menjadi "pedang bermata dua" yang justru mencederai rasa keadilan.

Kemudian di posisi Pihak Ketiga (Mario) mewakili nilai Keadilan Substantif. Fakta bahwa pihak ketiga telah membayar lunas dan menempati tempat tersebut adalah kebenaran yang tak terbantahkan secara moral, meskipun cacat secara administrasi. Keadilan menuntut agar "setiap orang mendapatkan apa yang menjadi haknya" (*sum cuique tribuere*). Jika hukum membiarkan hak Mario (Pihak Ketiga) disita hanya karena belum adanya pengurusan balik nama, maka hukum telah menjadi alat penindasan yang tidak manusiawi (*summum ius summa iniuria* - hukum yang tertinggi adalah ketidakadilan yang tertinggi).

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung terlihat jelas hakim mengambil posisi memenangkan nilai keadilan dan mengesampingkan kepastian hukum formal. Hakim menyadari bahwa kepastian hukum (Sertifikat) hanyalah sarana untuk mencapai tujuan hukum, bukan tujuan akhir itu sendiri. Ketika kepastian hukum formil bertabrakan dengan keadilan materil, maka hakim sebagai "mulut keadilan" wajib menerobos kekakuan teks undang-undang (*rule breaking*) demi menyelamatkan hak warga negara yang terancam.

Sikap Mahkamah Agung ini sejalan dengan semangat Hukum Progresif yang digagas Satjipto Rahardjo, di mana "Hukum adalah untuk manusia, bukan manusia untuk hukum".²⁰ Putusan ini mengirimkan pesan filosofis bahwa administrasi negara (BPN/Sertifikat) tidak boleh menghapus hak keperdataan murni seseorang yang didapat dengan itikad baik. Dengan demikian, putusan ini telah mengembalikan hukum pada marwahannya yang sejati, yaitu memberikan keadilan bagi mereka yang berhak.

Analisis ini diperkuat dengan teori keadilan Aristoteles. Putusan Mahkamah Agung Nomor 994 K ini mencerminkan kemenangan Keadilan Komutatif atas Keadilan Distributif. Meskipun kepailitan bertujuan membagi rata harta Debitor kepada seluruh Kreditor (distributif), namun hal tersebut tidak boleh melanggar hak Pihak Ketiga yang telah memberikan prestasi pembayaran lunas (komutatif). Hakim menegaskan bahwa kepentingan kolektif kreditor tidak boleh mengorbankan hak individu yang diperoleh melalui transaksi yang sah dan beritikad baik."

Selain tinjauan filsafat hukum barat, putusan Mahkamah Agung ini juga mencerminkan nilai-nilai luhur Pancasila, khususnya Sila Kelima "Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat

¹⁹ E. Fernando M. Manullang, *Op. Cit.*, hlm. 456

²⁰ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm. 5.

Indonesia".²¹ Dalam paradigma hukum nasional, perlindungan hak milik rakyat kecil (pembeli rumah) harus diutamakan dibandingkan kepentingan kapital (Kreditor/Bank) yang diwakili oleh Kurator.

Keadilan sosial menuntut hukum untuk berpihak kepada mereka yang lemah posisinya. Dalam relasi ini, Pihak Ketiga yang telah beritikad baik membeli tanah adalah pihak yang rentan (*vulnerable*) jika dihadapkan dengan kekuasaan besar Kurator yang memegang stempel pengadilan. Putusan Hakim Agung yang memenangkan Pihak Ketiga adalah manifestasi dari hukum yang berwatak pengayoman, di mana negara hadir untuk memastikan tidak ada warga negaranya yang didzalimi oleh prosedur administrasi yang kaku. Jika hukum hanya tajam ke administrasi tapi tumpul ke keadilan rasa, maka hukum tersebut telah mengkhianati amanat Pancasila."

5. Praktik Penyelesaian Sengketa oleh Hakim

Praktik penyelesaian sengketa oleh hakim menjadi sangat krusial ketika dihadapkan pada permasalahan dalam perkara *a quo*, yaitu adanya benturan antara kebenaran formil administratif dengan kebenaran materiil. Sengketa ini bermula dari perbedaan klaim antara kurator yang berpegang pada bukti sertifikat, berhadapan dengan pihak ketiga yang mendalilkan penguasaan fisik dan hak materiil.

Terhadap benturan kepentingan tersebut, Hakim melalui Putusan Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 menyelesaikan sengketa ini dengan cara memenangkan Pihak Ketiga. Hal ini terlihat secara eksplisit dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menegaskan bahwa aset sengketa bukan merupakan boedel pailit. Sikap hukum Mahkamah Agung dalam menyelesaikan sengketa ini didasarkan pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016, di mana peralihan hak atas tanah dianggap sah apabila telah memenuhi unsur 'Tunai dan Terang'.

Melalui putusan ini, sengketa diselesaikan secara tuntas dengan mengeluarkan aset tersebut dari daftar pemberesan (boedel pailit), sehingga hak milik pihak ketiga pulih dan terhindar dari eksekusi lelang untuk pelunasan utang debitor.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum kepailitan di Indonesia secara prinsipil memberikan batasan yang

tegas terhadap kewenangan Kurator. Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, kewenangan Kurator secara mutlak dibatasi pada harta yang sah milik debitor. Tindakan Kurator yang memaksakan pemasukan aset milik pihak ketiga ke dalam boedel pailit hanya bermodalkan bukti administratif tanpa memverifikasi fakta penguasaan fisik di lapangan, merupakan tindakan melampaui batas kewenangan (*ultra vires*) dan melanggar prinsip kehati-hatian (*duty of care*).

2. Praktik penyelesaian sengketa kepailitan terhadap hak Pihak Ketiga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 dilakukan melalui putusan hakim yang menolak gugatan Kurator. Hakim menyelesaikan sengketa ini dengan mengesampingkan kebenaran formil (sertifikat atas nama debitor) dan memprioritaskan kebenaran materiil. Dengan berpedoman pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016, Hakim mengakui keabsahan hak Pihak Ketiga yang telah memenuhi asas "Tunai dan Terang", sehingga aset sengketa tersebut secara sah dikeluarkan dari daftar harta pailit (boedel pailit).

B. Saran

1. Kepada Kurator, dalam melakukan inventarisasi aset Debitor Pailit, Kurator diharapkan lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian (*duty of care*). Kurator tidak semestinya hanya bergantung pada data formal (sertifikat) di kantor pertanahan, tetapi juga wajib melakukan verifikasi faktual di lapangan (*site visit*) untuk memastikan siapa yang menguasai fisik aset tersebut. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya sengketa dengan pihak ketiga yang beritikad baik dan menghindari gugatan lain-lain yang dapat menghambat proses kepailitan.
2. Kepada Masyarakat (Pembeli Tanah), masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah diharapkan untuk segera

²¹ Teguh Prasetyo, *Keadilan Bermatabat: Perspektif Teori Hukum*, (Bandung: Nusa Media, 2015), hlm. 45.

menyelesaikan proses balik nama sertifikat setelah pelunasan dilakukan. Kelalaian atau penundaan dalam aspek administrasi pertanahan dapat menimbulkan risiko hukum yang fatal, terutama apabila penjual dinyatakan pailit. Ketertiban administrasi menjadi kunci utama untuk menghindari klaim aset dari Kurator di kemudian hari. Selanjutnya kepada Legislator/Pemerintah, perlu adanya harmonisasi peraturan yang lebih tegas antara Undang-Undang Kepailitan dan Hukum Agraria mengenai status aset yang belum balik nama dalam kondisi kepailitan. Hal ini diperlukan untuk memberikan kepastian hukum yang seragam, sehingga Kurator memiliki pedoman yang jelas dalam menentukan status aset tanpa harus selalu melalui proses litigasi di pengadilan yang memakan waktu dan biaya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana FH UI, 2003.
- Fuady, Munir. *Doktrin-Doktrin Modern dalam Corporate Law dan Eksistensinya dalam Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Fuady, Munir. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Perseroan Terbatas*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Nugroho, Sigit Sapto, Anik Tri Haryani, dan Farkhani. *Metodologi Riset Hukum*. Yogyakarta: Oase Pustaka, 2020.
- Prasetyo, Teguh. *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*. Bandung: Nusa Media, 2015.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2009.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Rahmadi, Takdir. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

- Romli. *Perlindungan Hukum*. Palembang: CV. Doki Course and Training, 2024.
- Rusli, Tami. *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Lampung: UBL Press, 2019.
- Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.
- Shoim, Muhammad. *Hukum Kepailitan dalam Konsep Penyelesaian dan Pandangan Hukum Islam*. Semarang: CV. Lawwana, 2025.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hukum Kepailitan: Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-Undang No. 37 Tahun 2004*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2016.
- Solikin, Nur. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: CV Penerbit Qiara Media, 2021.
- Subekti, R. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta, 2005.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia, 2005.
- Sulistianingsih, Dewi, Yuli Prasetyo Adhi, dan Wawan Darma Septiawan. *Pelebagaan Penyelesaian Sengketa Hukum Keperdataan dalam Masyarakat*. Semarang: Penerbit Fastindo, 2022.
- Yuhelson. *Kepastian Hukum Perdamaian dalam Kepailitan*. Yogyakarta: Zahir Publishing, 2023.
- Yulia. *Hukum Perdata*. Lhokseumawe: CV. BieNa Edukasi, 2015.

B. Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (*Herzien Inlandsch Reglement*).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

C. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 994 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

types-process-and-resolution-methods/
(diakses 26 September 2025)

D. Jurnal Ilmiah

Gusmara, Gregorius, dkk. "Analisis Perlindungan Hukum Atas Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif yang Berlaku di Indonesia". *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 12, No. 5 (September 2021).

Manullang, E. Fernando M. "Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch mengenai Doktrin Filosofis tentang Validitas dalam Pembentukan Undang-Undang". *Undang: Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 2 (2022).

Prayoga, Daffa, Jadmiko Husodo, dan Andina Maharani. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya UU Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional". *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Vol. 2, No. 2.

Purwito, Edy. "Konsep Perlindungan Hukum Konsumen dan Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha terhadap Produk Gula Pasir Kadaluarsa di Kota Bandung". *Detektif: Jurnal Magister Hukum*, Vol. 13, No. 1 (2023).

E. Sumber Internet

Arisandi, Ernanto. "Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah". Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-> (diakses 21 Januari 2026).

Hukumonline. "Perlindungan Hukum: Pengertian, Unsur, dan Contohnya". <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/?page=3> (diakses 21 Januari 2026).

Hukumonline. "Upaya Hukum Derden Verzet dalam Putusan Hakim". <http://www.hukumonline.com/stories/article/upaya-hukumderden-verzet-dalam-putusan-hakim/>.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring. "Sengketa". <https://kbbi.kemendikbud.go.id> (diakses 20 September 2025).

Pengadilan Negeri Karanganyar. "Kutipan Yahya Harahap". <https://pn-karanganyar.go.id> (diakses 20 September 2025).

Portal KBBI. "Arti Pihak Ketiga". <https://kbbi.portal.id/arti-pihak-ketiga/>.

RapidRuling. "What is a Civil Dispute? Types, Process, and Resolution Methods". <https://rapidruling.com/alternative-dispute-resolution-glossary/what-is-a-civil-dispute->