



ISSN:2723-5998

JURNAL HUKUM  
IUS PUBLICUM



## PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK PADA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP HARTA DEBITOR PAILIT

Nouval Rivaldi Putra<sup>a</sup>, Aal Fachru Rozi Ardhana<sup>b</sup>, Nyulistiowati<sup>c</sup>, Deviana Yuanitasari<sup>d</sup>

<sup>a</sup> Universitas Padjajaran, Email: [nouvalrivaldi26@gmail.com](mailto:nouvalrivaldi26@gmail.com)

<sup>b</sup> Universitas Padjajaran, Email: [aalfachrurozi@gmail.com](mailto:aalfachrurozi@gmail.com)

<sup>c</sup> Universitas Padjajaran, Email: [nyulistiowati@unpad.ac.id](mailto:nyulistiowati@unpad.ac.id)

<sup>d</sup> Universitas Padjajaran, Email: [deviana.yuanitasari@unpad.ac.id](mailto:deviana.yuanitasari@unpad.ac.id)

Naskah diterima: 6 November 2023; revisi: 8 November 2023; disetujui: 9 November 2023

DOI: 10.55551/jip.v4i2.65

### Abstrak:

Pemberian utang atau kredit oleh kreditor dalam kedudukannya sebagai orang perseorangan maupun badan hukum kepada debitor, sudah lazim terjadi dalam kehidupan masyarakat. Pada jaman sekarang ini jarang menemukan seorang pengusaha yang tidak menggunakan fasilitas utang (pinjaman atau kredit) dalam bentuk utang jangka pendek. Pengaturan dalam hukum kepailitan awalnya memang memberikan kewenangan kepada kreditor pemegang hak jaminan, untuk dapat mengeksekusi tanpa terpengaruh dengan adanya kepailitan, PT Bringin Srikandi Finance melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah PT Panghegar Kana Legacy yang sekarang dalam posisi pailit menjadi atas nama PT Bringin Srikandi Finance yang mana adalah salah satu kreditor dari PT Panghegar Kana Legacy. Penelitian ini akan mengkaji penerapan asas itikad baik pada pengalihan hak atas tanah yang dilakukan kreditor terhadap harta debitor yang pailit. Melalui pendekatan Yuridis normatif dengan metode deskriptif analitis, dapat ditentukan bahwa hal tersebut merupakan perbuatan melaawan hukum dan tidak mengindahkan asas itikad baik sama sekali.

**Kata Kunci:** Pailit; Perbuatan melawan hukum; Itikad baik

## LATAR BELAKANG

Perekonomian menjadi sarana penunjang hidup setiap orang. Berbagai macam jenis usaha dari berbagai sektor digeluti demi keberlangsungan hidup yang layak. Usaha-usaha tersebut dapat digolongkan dari mulai usaha kecil sampai usaha yang besar. Konsep ini didasari oleh dorongan mendasar yang ada pada diri manusia berupa kebutuhan dan keinginan yang membuat manusia menjadi terpacu untuk bisa memenuhi kebutuhan hidupnya dan juga keinginan untuk melakukan lebih dari generasi sebelumnya.

Untuk menjalankan usaha (bisnis) tentu diperlukan modal sebagai pondasi awal ketika memulai membangun suatu usaha. Modal tersebut bisa didapatkan dengan berbagai cara, salah satunya adalah dengan cara membuat kesepakatan utang-piutang atau pinjam-meminjam. Dalam pelaksanaannya utang yang digunakan sebagai modal awal ini seharusnya bisa menunjang keberhasilan usaha sebagai salah satu aspek pendorong.<sup>1</sup>

Pemberian utang atau kredit oleh kreditor dalam kedudukannya sebagai orang perseorangan maupun badan hukum kepada debitor, sudah lazim terjadi dalam kehidupan masyarakat. Pada jaman sekarang ini jarang menemukan seorang pengusaha yang tidak menggunakan fasilitas utang (pinjaman atau kredit) dalam bentuk utang jangka pendek, jangka menengah maupun utang jangka panjang. Utang sudah merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dalam dunia ekonomi, bisnis dan perdagangan. Untuk memperoleh pinjaman dari para kreditor yang hanya dapat dilakukan apabila perlindungan hukum bagi para kreditor dalam hal debitor cidera janji tidak melunasi utang tersebut pada waktunya dapat menggunakan alternatif lain sebagai sumber pelunasan utang (pinjaman atau kredit).

Perjanjian kredit dalam kesepakatan dua belah pihak yang menimbulkan utang piutang, baik antara kreditor yang memberikan pinjaman kepada debitor, berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati bersama. Dengan adanya jaminan hak tanggungan yang telah dijamin, melalui proses pengkreditan apabila debitor cidera janji atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya dalam membayar utang yang telah jatuh waktu, sebagai itikad baik kreditor akan memberikan surat peringatan akan tetapi apabila debitor masih lalai dan tidak menanggapi untuk melunasi utangnya, maka

---

<sup>1</sup> A.E. Palindria, J. Filemon, Nyulistiowati Suryanti, Deviana Yuanitasari, *Implikasi Pembuktian Sederhana Permohonan Pailit Sebagai Langkah Strategis Pelunasan Utang*, Tlutih Sawo: Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Humaniora Vol. 7, No. 1, Januari 2023, hlm. 32.

pihak kreditor sebagai pemegang hak jaminan dapat memprosesnya melalui jalur kepailitan.

Kepailitan dimulai ketika debitur tidak dapat melunasi utangnya tepat waktu karena sebab apapun, meninggalkan harta kekayaan debitur, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, sebagai jaminan atas hutangnya. dapat dijual sebagai sumber pengembalian. Harta debitur tidak hanya dipergunakan untuk menjamin pelunasan utangnya, tetapi juga untuk menjamin segala kewajiban lain yang timbul karena gadai atau kewajiban-kewajiban lain yang timbul menurut undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata.<sup>2</sup>

Salah satu aturan yang dapat menangani permasalahan debitur yang tidak mampu membayar hutangnya terhadap resistor adalah dengan kepailitan.<sup>3</sup> Pengaturan dalam hukum kepailitan awalnya memang memberikan kewenangan kepada kreditor pemegang hak jaminan, untuk dapat mengeksekusi tanpa terpengaruh dengan adanya kepailitan. Namun ada batasan waktunya sesuai berdasarkan Pasal 59 UU Kepailitan. Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan. Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini (Pasal 1 ayat (1) UU Kepailitan). penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis tentang penerapan asas itikad baik pada pengalihan hak atas tanah yang dilakukan kreditor terhadap debitur pailit.

Selama menjalankan usaha, suatu badan usaha terkadang tidak mencapai tujuan dalam mencari keuntungan sesuai harapan kadang kala membuat akibat yang mana badan usaha mengalami kerugian. Apabila suatu badan usaha mengalami kerugian, maka para pengurus berupaya sedapat mungkin meminimalisir kerugian sehingga tidak mengalami kerugian yang lebih besar. Adapun upaya-upaya tersebut yaitu :

- 1) Pergeseran bidang usaha yang dijalankan
- 2) Fokus menjalankan satu bidang usaha
- 3) Efisiensi kerja dan tenaga kerja

---

<sup>2</sup> Imam Ghazali Anwar, Hanif Hasyimawan Mubarak, Nyulistiowati Suryanti, Deviana Yuanitasari, *Perjanjian Perdamaian Sebagai Langkah Restrukturisasi Hutang dalam PKPU*, *Journal Of Comprehensive Science*, Vol.2 No.6 Juni 2023.

<sup>3</sup> Jechyko Ali Putra Pratama, Muhammad Nur Kaffa Ismail, Nyulistiowati Suryanti, Deviana Yuanitasari, *Analisis Terjadinya Penolakan PKPU Terhadap PT Garuda dan Terbebas dari Pailit Pada Masa Pandemic*, *Journal Of Comprehensive Science*, Vol.2 No.6 Juni 2023.

- 4) Efisiensi permodalan dibeberapa bidang (misal untuk bidang pemasaran ataupun produksi); dan
- 5) Meminjam (modal uang atau barang) dari pihak lain atau pihak ketiga guna menunjang keberlangsungan usaha.

Suatu keadaan dimana si pengusaha tidak mampu lagi membayar utang-utangnya, apabila keadaan seperti itu terjadi maka baik atas kesadaran pihak pengusaha ataupun atas perkarsa dari pihak lain dapat meminta pengembalian utang dengan kompensasi sesuai dengan kesepakatan kedua pihak, namun jika hal itu tidak tercapai maka pihak yang memberikan pinjaman (kreditor) dapat menempuh jalur lain yaitu mengajukan permohonan pernyataan pailit perusahaan yang berutang (debitor).<sup>4</sup> Selain hal tersebut, lembaga kepailitan juga menyediakan mekanisme yang terbuka, baik oleh pihak debitur maupun kreditur, sehingga dapat dicapai suatu putusan yang adil, cepat, dan efektif dalam penyelesaian utang piutang.<sup>5</sup>

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat PKPU) adalah upaya restrukturisasi utang debitor dalam persidangan. Melalui PKPU, debitor diberi kesempatan untuk memperbaiki keadaan ekonominya dan menghasilkan laba sehingga menghindarkan suatu perusahaan dari pailit. Selain itu, dalam rapat kreditor dan debitor yang difasilitasi oleh pengurus serta diawasi oleh Hakim Pengawas ini bisa mendapatkan pilihan-pilihan penyelesaian yang bersifat *win-win solution*.

Banyak pelaku usaha yang memilih PKPU karena PKPU merupakan sarana yang memberikan waktu kepada debitor untuk menunda pelaksanaan pembayaran utang-utangnya. Hal ini akan membuka harapan yang besar bagi debitor untuk dapat melunasi utang-utangnya. Dengan memberikan kesempatan kepada debitor untuk merestrukturisasi utang-utangnya, debitor dapat melakukan komposisi (dengan mengubah susunan/anggota pemegang sahamnya) atau melakukan reorganisasi usahanya, agar dapat melanjutkan usahanya, sehingga dapat membayar lunas utang-utangnya. Namun pada kenyataannya banyak kasus PKPU yang gagal dan debitor otomatis pailit.<sup>6</sup> Pada kasus PT Panghegar Kana Legacy yang merupakan unit dari perusahaan Panghegar Group telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Jakarta

---

<sup>5</sup> Ibid

<sup>6</sup> R.Anton Suyatno, “Pemanfaatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 22

<sup>7</sup> Nauval Rijaalul Haq Wahyuddin, Yeti Sumiyati, “Efektivitas Restrukturisasi Utang pada Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Rangka Menciptakan Keberlangsungan Usaha”, Prosiding ilmu hukum: Universitas Islam Bandung Vol 7 Nomor 1, 2021, hlm 464.

Pusat dengan Nomor: 55/Pdt. Sus/PKPU/2015/PN. Niaga JKT. PST Jo. Nomor: 22/Pdt. Sus/Pailit/2015/PN. Niaga JKT. PST dimana mayoritas kreditor baik separatis dan konkuren tidak menyetujui atas perpanjangan PKPU yang diajukan debitor, yang saat ini digugat oleh salah satu kreditornya karena adanya transaksi pengalihan hak atas tanah milik debitor yaitu PT Panghegar kana Legacy yang dalam pailit kepada kreditor lainnya yaitu PT Bringin Srikandi Finance berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 664 K/Pdt.Sus-Pailit/2023 Jo. Putusan PN JAKARTA PUSAT Nomor 49/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2022/PN Niaga.Jkt.Pst.

Dalam melakukan suatu perjanjian haruslah dilakukan berdasarkan asas itikad baik, itikad baik adalah suatu perbuatan yang tidak mementingkan diri sendiri saja namun juga melihat kepentingan orang lain yang ditandai dengan perbuatan tanpa tipu muslihat, tanpa tipu daya, tanpa mengganggu pihak lain dan tanpa akal-akalan. Sedangkan pengertian itikad baik dalam perjanjian adalah niat baik dari para pihak-pihak yang melakukan suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya serta tidak merugikan kepentingan umum. Prinsip itikad baik sebenarnya telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Berdasarkan fakta hukum diatas maka penulis tertarik untuk meneliti “Penerapan Asas Itikad Baik Pada Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Kreditor Terhadap Harta Debitor Yang Dinyatakan Pailit” dengan merumuskan kedalam 2 identifikasi masalah yaitu:

1. Bagaimana penerapan asas itikad baik pada peralihan hak atas tanah yang dilakukan kreditor terhadap debitor yang dinyatakan pailit?
2. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah dilakukan kreditor terhadap harta debitor yang dinyatakan pailit ditinjau dari asas itikad baik?

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan<sup>7</sup>, Metode Pendekatan Peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan berusaha melakukan sinkronisasi ketentuan-ketentuan

---

<sup>7</sup> Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 97-98.

hukum yang berlaku dalam penerapan peraturan-peraturan hukum secara praktik dilapangan dan Tahapan Penelitian Berkenan dengan metode yuridis normatif yang digunakan, akan dilakukan penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur.

## **ANALISIS DAN DISKUSI**

### **Penerapan Asas Itikad Baik Pada Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Kreditor Terhadap Debitor Yang Dinyatakan Pailit**

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Utang piutang dalam KUHPerdata disebut dengan perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam pasal 1754 berbunyi pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama. Utang piutang diawali dengan suatu perjanjian antara dua subjek hukum yang disebut dengan debitur dan kreditur, kemudian diikuti dengan perjanjian penyerahan benda sebagai jaminan.

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Untuk perjanjian utang piutang hendaknya dibuat secara tertulis karena dengan bentuknya yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan, karena dalam hukum perdata, bukti tertulis merupakan bukti utama. Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda dimana akibat adanya kesengajaan, debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang".

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Berdasarkan kesengajaan dan kelalaian dapat menimbulkan akibat yang berbeda karena dengan adanya kesengajaan si debitur,

maka si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian daripada dalam hal adanya kelalaian.

Permasalahan sengketa utang-piutang yang disebabkan debitur lalai dalam memenuhi suatu prestasi yang telah diperjanjikan yaitu mengembalikan utang yang merupakan tanggung-jawab pihak debitur merupakan masalah bagi pihak kreditur. Pihak kreditur tidak mungkin mengambil barang-barang milik pihak debitur untuk pelunasan utang pihak debitur, karena hal tersebut dapat mengakibatkan munculnya perkara pidana yang dapat merugikan pihak kreditur. Selain dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian utang piutang melalui Hukum Perdata, namun pelaku usaha juga menggunakan proses penyelesaian perkara wanprestasi melalui PKPU atau pun kepailitan. Itikad baik merupakan dasar dalam melaksanakan kontrak. Para pihak dalam membuat maupun melaksanakan kontrak harus memperhatikan asas itikad baik, yaitu dalam melaksanakan kontrak tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Mengenai pelaksanaan asas itikad baik yang berhubungan erat dengan kepatutan juga dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu kontrak, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.<sup>8</sup> Penerapan konsep PKPU dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang harus mengutamakan untuk melakukan restrukturisasi karena PKPU menjadi ruang restrukturisasi untuk debitur dan krediturnya terhadap utang-utang yang tidak bisa atau sulit untuk dibayar saat jatuh tempo. Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundang-undangan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khususnya yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Karena dengan adanya asas itikad baik, maka masing-masing pihak yang melakukan perjanjian dapat

---

<sup>8</sup> Toriq Akbar, Suhendro, dan Yetti “Asas Itikad Baik Dan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Pada Perusahaan Retail” NCSSR: Universitas lancang kuning, Hlm.1014.

memberikan jaminan terpenuhinya segala hak-hak dan kewajiban yang timbul dengan adanya perjanjian. Apabila perjanjian yang dilakukan dengan tidak memiliki itikad baik, maka salah satu pihak yang mengadakan perjanjian akan kehilangan hak dan melalaikan kewajibannya sehingga memberikan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.<sup>9</sup>

Itikad baik merupakan dasar dalam melaksanakan perjanjian. Para pihak dalam membuat maupun melaksanakan perjanjian harus memperhatikan asas itikad baik, yaitu dalam melaksanakan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Mengenai pelaksanaan asas itikad baik yang berhubungan erat dengan kepatuhan juga dijelaskan dalam pasal 1339 KUHPer yang menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu kontrak, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Salah satu dampak akibat lainnya debitor untuk melaksanakan tanggung jawabnya untuk membayar utang mengakibatkan suatu perusahaan atau badan hukum dinyatakan pailit, sebelum dinyatakan pailit debitor dapat melakukan permohonan untuk PKPU, hal ini terjadi pada perseroan terbatas PT Panghegar kana Legacy yang ingin memperpanjang masa PKPU namun mayoritas kreditor baik separatis dan konkuren tidak menyetujui atas perpanjangan PKPU yang diajukan debitor. Dari 134 kreditor konkuren yang hadir, 92,54% menyatakan tidak setuju terhadap proposal perdamaian. Adapun, sisanya sebesar 7,46% menyatakan dukungannya, sehingga perseroan tersebut dinyatakan pailit, namun dalam proses pailit ternyata ada indikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitor dan salah satu kreditor konkurennya, dengan melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah milik debitor menjadi atas nama kreditor tanpa sepengetahuan kreditor lainnya, hal ini jelas tidak mengindahkan asas itikad baik dalam penyelesaian utang-piutang, sebagaimana yang seharusnya menjadi hal penting yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, maka dari itu kreditor yang telah dirugikan menuntut pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2022/PN Niaga.Jkt.Pst. Hakim mengabulkan sebagian tuntutan yang dilakukan penggugat dan Menyatakan bahwa perbuatan hukum Tergugat yang telah mengalihkan hak melalui

---

<sup>9</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2004, hlm. 4.



jual-beli dan peralihan ke atas nama Tergugat terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Desa Pecatu, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1143/Desa Pecatu, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1144/Desa Pecatu, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1145/Desa Pecatu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1146/Desa Pecatu adalah perbuatan yang tidak menunjukkan itikad baik dan dengan cara melawan hukum.

Asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti adalah kepatutan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.<sup>10</sup> Makna itikad baik mengacu kepada standar perilaku yang *reasonable* yang tidak lain bermakna bahwa orang harus mematuhi janji dan perkataannya dalam segala keadaan, atau suatu keadaan yang mencerminkan standar keadilan atau kepatutan masyarakat sebagai penghormatan tujuan hukum. Itikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang di masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat.

### **Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Kreditor Terhadap Harta Debitor Yang Dinyatakan Pailit Ditinjau Dari Asas Itikad Baik**

Sebagai suatu badan hukum, perseroan terbatas dianggap seolah-olah sebagai suatu person atau subyek hukum tersendiri (*artificial person*) yang mandiri sehingga mempunyai hak untuk menjadi pemegang hak dan kewajibannya sendiri, sedangkan Direksi sebagai bagian dari organ perseroan terbatas adalah satu-satunya organ perseroan yang berhak dan berwenang untuk mewakili perseroan sebenarnya hanyalah sub dari suatu subyek hukum yang bernama perseroan terbatas. Dari pengertian di atas maka dalam melakukan kewajibannya untuk melakukan pengurusan perseroan maka ada pembatasan kewenangan bagi Direksi bahwa ia tidak diperkenankan untuk bertindak diluar maksud dan tujuan dari perseroan serta untuk melakukan tindakan yang berada di luar kewenangannya sebagaimana ditentukan di dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas, Anggaran Dasar, dan Peraturan lain yang berlaku.

Dengan dipenuhinya syarat-syarat pembatasan kewenangan yang berlaku maka setiap tindakan yang dilakukan oleh anggota Direksi Perseroan akan dianggap tetap

---

<sup>10</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1983, hlm. 27.

mengikat perseroan. Ini berarti perseroan harus tetap menanggung segala akibat hukumnya sehingga berdasarkan hal ini maka untuk menciptakan kepastian hukum mengenai kewenangan bertindak untuk dan atas nama perseroan, pada banyak negara telah diberlakukan mekanisme keterbukaan (*disclosure*) tertentu yang mewajibkan perseroan untuk mengumumkan kewenangan bertindak Direksi dan setiap anggotanya termasuk pihak-pihak lainnya yang ditunjuk atau diberi kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama perseroan serta pembatasan kewenang-kewenangannya.

Menurut teori hukum perjanjian yang modern bahwa asas itikad baik bukan baru mulai dilaksanakan setelah ditanda tangani perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, akan tetapi harus sudah dilaksanakan (ada) sejak tahap perundingan (pra perjanjian), jadi janji-janji pra perjanjian selayaknya mempunyai dampak (akibat) hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut dilanggar/diingkari. Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa standar itikad baik dalam tahap pra kontrak didasarkan pada kecermatan dalam berkontrak. Dengan asas ini, para pihak masing-masing memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Dengan standar tersebut, perilaku para pihak dalam melaksanakan perjanjian dan penilaian terhadap isi perjanjian harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan. Dalam teori itikad baik, kewajiban ini melahirkan predikat “beritikad baik” atau sebaliknya “beritikad buruk” bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian.<sup>11</sup>

Itikad baik menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPer merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan dari suatu perjanjian agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari perjanjian jika pelaksanaan perjanjian melanggar perasaan keadilan satu diantara dua pihak. Asas itikad baik menuntut adanya kepatutan dan keadilan, dalam arti tuntutan adanya kepastian hukum yang berupa pelaksanaan perjanjian tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan.<sup>12</sup>

Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 21 UUK dan PKPU, Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pernyataan pailit ditetapkan dan juga mencakup semua kekayaan yang diperoleh oleh debitur selama berlangsungnya

---

<sup>11</sup> Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Jakarta : Universitas Indonesia, 2013, hlm. 134.

<sup>12</sup> Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak, Bandung : Mandar Maju, 2012, hlm. 94.

kepailitan misalnya karena hibah atau warisan. Yang dimaksud dengan kekayaan adalah semua barang dan hak atas benda yang dapat diuangkan. Dari konsekuensi Pasal 21 UUK dan PKPU maka setiap dan seluruh Perikatan antara Debitur yang dinyatakan Pailit dan pihak ketiga yang dilakukan sesudah pernyataan pailit tidak akan dan tidak dapat dibayar dari harta pailit kecuali bila perikatan-perikatan tersebut mendatangkan keuntungan bagi harta kekayaan itu. Dan oleh karena itu, maka gugatan-gugatan yang diajukan dengan tujuan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit, selama dalam kepailitan, yang secara langsung diajukan kepada Debitur Pailit hanya dapat diajukan dalam bentuk laporan untuk pencocokan. Dalam hal pencocokan tidak disetujui, maka pihak yang tidak menyetujui pencocokan tersebut demi hukum mengambil alih kedudukan debitur pailit dalam gugatan yang sedang berlangsung tersebut. Meskipun gugatan tersebut hanya memberikan akibat hukum dalam bentuk pencocokan namun hal itu sudah cukup untuk dapat dijadikan sebagai salah satu bukti yang dapat mencegah berlakunya daluwarsa atas hak dalam gugatan tersebut.

Dalam kasus ini, dimana terdapat indikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitur dan salah satu kreditor konkurennya, dengan melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah milik debitur menjadi atas nama kreditor, antara lain:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Desa Pecatu seluas 1.500 m<sup>2</sup> sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 1228/1991 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1143/Desa Pecatu, seluas 500 m<sup>2</sup> sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 1227/1991, yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1144/Desa Pecatu, seluas 2.000 m<sup>2</sup> sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 1225/1991, yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1145/Desa Pecatu, seluas 2.000 m<sup>2</sup> sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 1226/1991, yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1146/Desa Pecatu, seluas 33.500 m<sup>2</sup> sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 830/1990 tanggal 14- 2-1990, yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali.

Perbuatan hukum tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan kreditor lainnya yang masih memiliki piutang yang belum ditunaikan oleh debitor, sebetulnya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh debitor mengenai harta kekayaan dapat diminatakan pembatalan kepada pengadilan dengan tujuan untuk memberi perlindungan kepada kreditor yang dikenal dengan akta *Actio Paulina* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1341 KUHPerdara dapat kita jumpai dalam Pasal 41-42 UUK dan PKPU yang secara rinci mengatur Lembaga Perlindungan Kreditor tersebut. Namun kreditor yang merasa dirugikan menggugat debitor dan kreditor yang terlibat ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan putusan hakim yang menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan sama sekali tidak menunjukkan itikad baik dan dengan cara melawan hukum maka perbuatan hukum tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Hakim juga memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melaksanakan pemberesan harta pailit sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Desa Pecatu, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1143/Desa Pecatu, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1144/Desa Pecatu, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1145/Desa Pecatu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1146/Desa Pecatu tersebut juga memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melaksanakan pembagian harta pailit kepada Kreditor Konkuren sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Kepailitan perseroan terbatas baik secara langsung ataupun tidak langsung akan menimbulkan akibat hukum bagi para pengurusnya terutama bagi direksi perseroan. Ada banyak persoalan tentang akibat hukum yang timbul dari putusan mengenai kepailitan perseroan terbatas salah satunya adalah mengenai sejauh mana pertanggungjawaban terhadap adanya kepailitan perseroan terbatas, apakah badan hukumnya itu sendiri yang akan memikul tanggung jawab ataukah organ perseroan dalam hal ini direksi yang akan bertanggung jawab secara pribadi.

Dari hasil putusan tersebut jelas memberikan akibat hukum kepada tergugat atas perbuatan hukum yang mereka lakukan, dimana perbuatan hukum tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga tergugat harus bertanggungjawab atas perbuatan yang telah dilakukan serta membayar denda sesuai peraturan yang berlaku.

## KESIMPULAN

Penerapan asas itikad baik pada peralihan hak atas tanah yang dilakukan kreditor terhadap debitor yang dinyatakan pailit dalam kasus ini tidak dilaksanakan, karena dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat dengan mengalihkan hak atas tanah debitor pailit (turut tergugat) menjadi atas nama tergugat sama sekali tidak menerapkan asas itikad baik.

Akibat hukum peralihan hak atas tanah dilakukan kreditor terhadap harta debitor yang dinyatakan pailit ditinjau dari asas itikad baik dalam kasus ini yaitu perbuatan hukum yang dilakukan tergugat tidaklah sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga pihak tergugat harus membayar kerugian yang diterima penggugat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.E. Palindria, J. Filemon, Nyulistiowati Suryanti, Deviana Yuanitasari, *Implikasi Pembuktian Sederhana Permohonan Pailit Sebagai Langkah Strategis Pelunasan Utang*, Tlutih Sawo: Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Humaniora Vol. 7, No. 1, Januari 2023.
- Aman. 1998. M.E.P.T, "*Kredit Perbankan*", Liberty, Yogyakarta.
- Annalisa Yahanan. 2017. "Perceraian dalam Sistem Hukum di Indonesia". Bandung Penerbit Mangku Bumi.
- British Broadcasting Corporation. 2017. Noken Papua Mendapat Pengakuan UNESCO. [http://www.bbc.co.uk/indonesia/berita\\_indonesia/2012/12/121205\\_noken\\_unesco](http://www.bbc.co.uk/indonesia/berita_indonesia/2012/12/121205_noken_unesco). diakses: 16 Mei.
- Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia
- Ginting, A.Y., "*Aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah negara Sebagai Objek Jaminan*", *Lex Crimen*, Vol 6 Nomor 4.
- Happy Warsito, Annalisa Yahanan, Ahmad Romsan, Nashriana, dan Vegitya Ramadani Putri. 2015. "Sistem Hukum di Indonesia". Palembang: Universitas Sriwijaya Press.
- Imam Ghazali Anwar, Hanif Hasyimawan Mubarak, Nyulistiowati Suryanti, Deviana Yuanitasari, *Perjanjian Perdamaian Sebagai Langkah Restrukturisasi Hutang dalam PKPU*, *Journal Of Comprehensive Science*, Vol.2 No.6 Juni 2023.
- Irwansyah. 2017. "Jejak Demokrasi Lingkungan dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009". *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa*. 21 (2).

- Ivinda Dewi dan Herowati Poesoko. 2016. *"Hukum Kepailitan: Kedudukan dan Hak Kreditor Separatis Atas Benda Jaminan Apabila Debitor Pailit"*, Laksbang Pressindo Yogyakarta.
- Jechyko Ali Putra Pratama, Muhammad Nur Kaffa Ismail, Nyulistiowati Suryanti, Deviana Yuanitasari, *Analisis Terjadinya Penolakan PKPU Terhadap PT Garuda dan Terbebas dari Pailit Pada Masa Pandemic, Journal Of Comprehensive Science*, Vol.2 No.6 Juni 2023.
- Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak*, Bandung : Mandar Maju.
- Natalia, T.S. , *"Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan"*, Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya, Vol 16 Nomor 3.
- Nauval Rijaalul Haq Wahyuddin, Yeti Sumiyati. 2021. *"Efektivitas Restrukturisasi Utang pada Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Rangka Menciptakan Keberlangsungan Usaha"*, Prosiding ilmu hukum: Universitas Islam bandung Vol 7 Nomor 1.
- R.Anton Suyatno. 2012. *"Pemanfaatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang"*, Jakarta: Kencana.
- Ridwan Khairandy. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Ronny Haniatjo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta: PT Ghalia Indonesia.
- Salawati Mat Basir, Rohani Abdul Rahim. 2016. "Penghijrahan Buruh Migran dan Keperluan Kepada Rejim Migrasi Antarabangsa" dalam Kamal Halili Hassan (Ed). *Buruh Asing dan Migrasi Isu Perundangan*.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Sulistyowati Irianto (Ed). 2017. *"Hukum Yang Bergerak: Tinjauan Antropologi Hukum"*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Thamrin. 2019. *Wawancara: Peran Notaris dan PPAT bagi Masyarakat Adat*. Bandung.
- Toriq Akbar, Suhendro , dan Yetti *"Asas Itikad Baik Dan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Pada Perusahaan Retail"* NCSSR: Universitas lancang kuning.

