

Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Boedel Pailit

The Position of Underhand Land Sale Agreements In Bankruptcy Estate Disputes

Pradistya Purnama Aji, Rosita Candra Kirana, Airlangga Surya Nagara

Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

pradistyaaji@gmail.com

Abstract

This study analyzes the legal position of underhand land sale agreements in bankruptcy estate disputes by addressing the tension between legal certainty and substantive justice. The issue arises from inconsistent judicial reasoning in determining the legal consequences of privately executed land sale agreements concluded prior to bankruptcy declarations, as illustrated by the divergence between Supreme Court Decision No. 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 and Decision No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017. Using normative legal research with statutory, conceptual, and case-based approaches, this study examines legislation, court decisions, and relevant legal doctrines. The findings demonstrate that underhand land sale agreements are civilly valid when material contractual requirements are fulfilled; however, they do not automatically result in juridical transfer of land rights due to unmet formal land registration requirements. Consequently, such land objects are frequently classified as part of the bankruptcy estate, despite the buyer's good faith and full performance. This study finds that judicial approaches emphasizing legal certainty alone risk marginalizing justice and producing legal imbalance. The novelty of this research lies in applying Gustav Radbruch's theory of legal purposes to reconcile legal certainty, justice, and utility in bankruptcy adjudication. The study concludes that legal protection for good-faith buyers remains achievable through a justice-oriented interpretation without undermining land administration order, provided it is realized through final and binding court decisions.

Keywords: Bankruptcy Estate; Land Sale and Purchase; Underhand Agreement

Abstrak

Penelitian ini menganalisis kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam sengketa boedel pailit dengan menyoroti ketegangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Permasalahan muncul akibat inkonsistensi pertimbangan hakim dalam menilai akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dibuat sebelum debitor dinyatakan pailit, sebagaimana terlihat dalam perbedaan Putusan Mahkamah Agung Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 dan Putusan Nomor 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta doktrin hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sah secara keperdataan sepanjang memenuhi syarat materiil perjanjian, namun tidak serta-merta menimbulkan peralihan hak atas tanah secara yuridis karena tidak terpenuhinya persyaratan formal pendaftaran tanah. Kondisi ini menyebabkan objek tanah kerap dimasukkan ke dalam boedel pailit meskipun pembeli telah bertindak dengan iktikad baik dan memenuhi seluruh kewajibannya. Penelitian ini menemukan bahwa penegakan hukum yang semata-mata mengutamakan kepastian hukum berpotensi mengabaikan keadilan dan menciptakan ketidakseimbangan hukum. Kebaruan penelitian ini terletak pada penerapan teori tujuan hukum Gustav Radbruch sebagai kerangka analisis untuk menyeimbangkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam sengketa kepailitan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik tetap dimungkinkan melalui pendekatan keadilan tanpa mengabaikan tertib administrasi pertanahan, sepanjang diwujudkan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Kata kunci: Boedel Pailit; Jual Beli Tanah; Perjanjian Bawah Tangan

1. PENDAHULUAN

Arus globalisasi mengakibatkan kondisi perekonomian dunia mengalami peningkatan kompleksitas yang signifikan.¹ Perusahaan, baik yang beroperasi di dalam negeri maupun yang berskala internasional tidak hanya dituntut untuk beradaptasi terhadap perubahan pasar yang fluktuatif, tetapi juga dituntut untuk lebih inovatif, efisien, serta memiliki strategi yang adaptif agar mampu bersaing dan mempertahankan keberlanjutan usaha ditengah ketatnya persaingan dunia bisnis saat ini. Belum lagi perusahaan juga harus mampu bertahan menghadapi risiko krisis keuangan yang sewaktu-waktu dapat terjadi sehingga mengakibatkan kondisi perusahaan tersebut menjadi pailit.²

Pailit merupakan keadaan debitur yang tidak sanggup memenuhi kewajiban utangnya kepada kreditur karena kesulitan keuangan yang mengarah kepada kebangkrutan usaha. Selain itu, istilah “kepailitan” merujuk pada status hukum melalui putusan pengadilan niaga yang berimplikasi pada sita umum atas harta yang dimiliki debitur untuk kemudian dikelola dan dibereskan oleh kurator melalui penunjukan dibawah kendali dari hakim pengawas dengan maksud untuk mendistribusikan hasil penjualannya guna melunasi kewajiban utang secara seimbang sesuai dengan kedudukan para krediturnya.³ Pernyataan tersebut telah secara jelas diatur didalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, atau yang disebut UU 37/2004.

Praktiknya, debitur sebelum status pailit dijatuhkan oleh putusan pengadilan niaga seringkali menjalin berbagai hubungan hukum melalui perjanjian dengan pihak lain. Seperti pada kasus PT Asri Raya yang membeli 8 (delapan) bidang tanah dan bangunan milik PT Royal Industries Indonesia sebelum dinyatakan pailit. Seluruh objek jual beli tersebut oleh PT Asri Raya telah dilakukan pembayaran lunas kepada PT Royal Industries Indonesia sejumlah Rp. 192.267.047.261,- (seratus Sembilan puluh dua miliar dua ratus enam puluh tujuh juta empat puluh tujuh ribu duaratus enam puluh satu rupiah) yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran tertanggal 29 September 2015, dan dibuat perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan tertanggal 30 September 2015.

Permasalahan yang muncul ketika PT Royal Industries Indonesia dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pailit No.21/Pdt-Sus-Pembatalan Perdamaian/2020/PN Niaga.Jkt.Pst tertanggal 6 Juli 2022. Akibatnya, tanah yang diperjualbelikan tersebut ternyata diikutsertakan menjadi bagian dari boedel pailit PT Royal Industries Indonesia oleh tim kurator yang berwenang, dengan alasan bahwa sertifikat objek sengketa tersebut masih

¹ Sylvia Mufarrochah et al., “Etika Bisnis Dalam Hukum Islam : Implikasinya Terhadap Praktik Bisnis Modern Business Ethics in Islamic Law : Implications for Modern Business Practices,” *Jurnal USM Law Review* 8, no. 1 (2025): 17–18. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.11365>

² Bagas Pangestu Pribadi, Irfandy Dharmawan, and Arief Rohman Hachim, “Implikasi Kepailitan Dan Pkpu Terhadap Kewajiban Perpajakan Debitur Dalam Perspektif Hukum Pajak Di Indonesia,” *Jurnal Hukum Indonesia* 4, no. 1 (2025): 204–2013, <https://doi.org/10.58344/jhi.v4i1.1625>.

Rizal Syah Nyaman and Cokorda Istri Dian Laksmi Dewi, “Prosedur Hukum Permohonan Pailit Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia,” *Jurnal Hukum Saraswati (JHS)* 5, no. 2 (2023): 441–55, <https://doi.org/https://doi.org/10.36733/jhshs.v5i2>

tercatat atas nama PT Royal Industries Indonesia. Alasan tersebut disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat formil peralihan tanah dan bangunan yang masih menggunakan bukti dengan perjanjian dibawah tangan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan akta jual beli (AJB), sesuai pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau yang disebut PP 24/1997.

Kepailitan sebagai mekanisme pemberesan utang menimbulkan konsekuensi hukum terhadap seluruh harta debitur, termasuk tanah yang menjadi objek transaksi sebelum pailit. Konsekuensi tersebut tentu selalu berdampingan dengan ketentuan administrasi pertanahan untuk menentukan status kepemilikan tanah apabila terjadi peralihan hak. Setiap peralihan hak atas tanah pada dasarnya bersumber dari perjanjian, selama memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara, semua bentuk perjanjian termasuk yang dibuat dibawah tangan tetap sah dan mengikat para pihak secara perdata. Namun, sahnya perjanjian tersebut tidak serta-merta menimbulkan akibat hukum dalam administrasi pertanahan, karena negara telah mengamanatkan bahwa setiap peralihan hak hanya dapat didaftarkan dan dicatatkan dengan dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Ketidaksinkronan antara sahnya perjanjian secara perdata dan ketentuan administrasi pertanahan tersebut menimbulkan persoalan ketika objek tanah yang belum dialihkan secara administratif kemudian ditarik sebagai bagian dari boedel pailit. Kondisi ini menimbulkan ketidakseimbangan antara kepastian hukum yang berkaitan dengan administrasi pertanahan dan keadilan bagi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya dan beriktikad baik.

Akibatnya, menimbulkan ketidakkonsistenan penerapan hukum hakim yang terlihat dari putusan-putusan pengadilan dalam sengketa boedel pailit yang serupa. Seperti halnya Putusan MA No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017, melibatkan 26 (dua puluh enam) konsumen pembeli kavling dari PT Ladang Rizky Jaya Sentosa yang telah bertransaksi sebelum perusahaan diputus pailit, baik melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) notariil maupun perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Meskipun sebagian besar pembeli telah melunasi pembayaran, janji balik nama sertifikat tidak pernah direalisasikan hingga tanah masuk ke boedel pailit. Majelis hakim menyatakan perjanjian tersebut sah dan objek sengketa harus dikeluarkan dari boedel pailit, karena perjanjian tersebut dilakukan jauh sebelum PT Ladang Rizky Jaya Sentosa dinyatakan pailit dan dianggap telah memenuhi ketentuan Pasal 1320, 1338, 1458 KUHPerdara. Perbedaan tersebut menunjukkan belum adanya pedoman yang pasti bagi hakim dalam menilai kedudukan pembeli yang hanya memegang perjanjian yang dibuat dibawah tangan.

Penelitian terdahulu, oleh Apriandini menitikberatkan pada kekuatan hukum PPJB notariil yang telah lunas, tetapi belum memperoleh pemecahan sertipikat dari *developer* yang kemudian dinyatakan pailit. Kelebihan penelitian ini terletak pada kejelasan analisis normatif terhadap perlindungan hukum pembeli berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 bahwa PPJB dapat digunakan sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak, apabila pembeli telah melakukan pelunasan terhadap harga tanah yang telah disepakati para pihak,

serta objek tersebut telah dikuasai secara nyata oleh pembeli dengan iktikad baik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB yang kuat ialah yang dibuat dihadapan Notaris. Namun, kekurangannya belum menyentuh aspek perjanjian yang dibuat dibawah tangan karena pembahasannya hanya terbatas pada PPJB lunas yang berbentuk akta notariil.⁴

Penelitian serupa oleh Resmawan, yang berfokus pada aspek perlindungan hukum dari pendaftaran tanah terhadap pemegang hak berdasarkan akta otentik sebagai alat bukti yang sah. Kelebihan penelitian ini adalah penekanannya terkait pentingnya memperhatikan ketentuan administrasi pertanahan sebagai instrumen kepastian hukum dalam menjamin validitas peralihan hak sehingga tercipta perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran bertujuan untuk memastikan subjek hukum tersebut memperoleh kepastian terkait kepemilikan hak atas tanah, sehingga negara dapat memberikan perlindungan apabila terjadi sengketa. Akan tetapi, penelitian tersebut tidak mengakomodasi persoalan yang muncul, khususnya ketika terjadi peralihan hak berupa jual beli tanah yang dilakukan melalui perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Selain itu, penelitian tersebut tidak mengkaji implikasi dari kepailitan, yang mana objek tanah yang belum dialihkan secara yuridis dapat ditarik sebagai boedel pailit.⁵

Selain itu, penelitian oleh Agata yang mengupas kedudukan hak atas tanah yang telah dialihkan, tetapi dimasukkan ke dalam boedel pailit, dengan studi kasus pada PT Salam Teguh Perkasa. Kelebihan penelitian ini memberikan penjelasan penerapan hukum kepailitan dalam praktik, terutama terkait bagaimana kurator dan hakim menilai sah tidaknya suatu peralihan hak sebelum putusan pailit dijatuhkan berdasarkan kronologis perbuatan hukum yang dilakukan debitur sebelum dinyatakan pailit dengan membeli asset berupa tanah melalui PPJB belum lunas yang kemudian ditarik kedalam boedel pailit sebagai bagian dari harta debitur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah tersebut bukan merupakan bagian dari harta debitur pailit, karena perjanjian jual beli tersebut masih berbentuk PPJB belum lunas, serta penguasaan objek tanah tersebut belum berada pada pihak pembeli. Akan tetapi, penelitian tersebut belum mengakomodasi terkait perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan dengan pembayaran lunas yang kemudian dimasukkan sebagai boedel pailit.⁶

Penelitian ini diharapkan dapat menjawab keterbatasan penelitian terdahulu yang cenderung mengabaikan realitas di lapangan bahwa banyak transaksi dilakukan melalui

⁴ Dian Apriandini and Amad Sudiro, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan," *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 57–64, <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435>.

⁵ I Putu Arwan Puspa Resmawan & I Nyoman Alit Puspadma, "Aspek Perlindungan Hukum Dari Pendaftaran Tanah Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Pengaturan Akta Otentik Sebagai Alat Pembuktian Yang Sah", *Jurnal Kertha Wicaksana* 19, no. 2 (2025): 112–20. <https://doi.org/10.22225/kw.19.2.2025.112-120>

⁶ Fairuz Syahid Agata & Riky Rustam, "Kedudukan Hak Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Sebagai Bagian Boedel Pailit (Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa), *Prosiding Seminar Hukum Aktual*, 2023, 70–86. <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://journal.uui.ac.id/psha/article/download/33481/16535/109820&ved=2ahUKEwjBgviv4dCQAxXIwTgGHQpFH80QFnoECBgQAQ&usq=AOvVaw0--WCYshXOilsT9rE36phb>

perjanjian yang dibuat dibawah tangan, yang kemudian memunculkan persoalan hukum ketika debitur dinyatakan pailit dan objek tanah masuk dalam boedel pailit. Penelitian ini memiliki perbedaan mendasar sekaligus kelebihan dibandingkan penelitian-penelitian terdahulu, karena tidak hanya menelaah keabsahan perjanjian yang dituangkan dalam akta notariil sebagaimana yang diteliti oleh Apriandini, Resmawan, maupun Agata, melainkan lebih menekankan pada perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Penelitian ini juga menerapkan teori tujuan hukum Gustav Radbruch yang belum diterapkan dalam penelitian-penelitian sebelumnya, untuk menganalisis konflik antara kepastian hukum dan keadilan bagi pihak ketiga dengan iktikad baik yang melibatkan perjanjian yang dibuat dibawah tangan dalam sengketa boedel pailit.

Dengan demikian, terdapat celah penelitian yang perlu diisi yakni bagaimana kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam sengketa boedel pailit, serta bagaimana penerapan teori tujuan hukum dapat menjembatani konflik antara kepastian hukum dan keadilan dalam kasus ini. Penelitian ini menjadi penting untuk memberikan kontribusi terhadap penegakan hukum kepailitan kedepannya, karena dapat memberikan pedoman yang jelas bagi hakim dalam menangani sengketa boedel pailit yang lebih berkeadilan dengan menyeimbangkan aspek kepastian hukum dan rasa keadilan dalam praktik kepailitan. Tujuan dari penelitian ini ialah menganalisis kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan dalam sengketa kepailitan dan penerapan teori tujuan hukum untuk menemukan titik keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, serta kemanfaatan dalam penegakan hukum sebagai upaya penyelesaian sengketa boedel pailit.

2. METODE

Penulisan kali ini menerapkan metode penelitian hukum normatif guna menganalisis konflik kepastian hukum dan keadilan, karena berfokus untuk meluruskan dan menjaga konsistensi penerapan norma hukum termasuk asas, doktrin, dan peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga mampu menjelaskan pertentangan antar ketentuan yang berlaku, mengidentifikasi inkonsistensi putusan hakim, serta merumuskan interpretasi hukum yang lebih berkeadilan. Penelitian ini hanya berdasarkan data sekunder yang bersumber pada studi dokumen yang berupa bahan hukum primer diantaranya seperti peraturan perundang-undangan (KUHPperdata; UUPA; UU Pendaftaran Tanah; UU Kepailitan-PKPU), bahan hukum sekunder seperti artikel ilmiah, buku, putusan pengadilan, kontrak ataupun perjanjian, teori hukum, dan doktrin para ahli yang relevan dengan penulisan. Selain itu, untuk menjawab permasalahan yang diangkat digunakan pendekatan perundang-undangan, yaitu dengan melakukan analisis terhadap sejumlah peraturan yang relevan. Fokus utamanya diarahkan pada ketentuan yang mengatur kepailitan, pendaftaran tanah, serta perjanjian yang ada didalam KUHPperdata. Penelitian ini pula didukung dengan pendekatan studi kasus, yakni dengan menganalisis putusan pengadilan yang relevan, seperti Putusan MA Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 serta

Putusan MA Nomor 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017, karena kedua putusan tersebut memiliki karakter dan objek sengketa yang sama tetapi menghasilkan putusan berbeda.⁷

Norma dianalisis menggunakan teknik interpretasi sistematis yaitu metode penafsiran hukum yang dilakukan dengan mengaitkan suatu ketentuan peraturan perundang-undangan dengan ketentuan hukum lain yang relevan, serta menempatkannya dalam keseluruhan sistem hukum yang berlaku.⁸ Teknik tersebut menempatkan ketentuan mengenai keabsahan perjanjian dalam KUHPerduta, syarat formil peralihan hak atas tanah dalam PP 24/1997, serta aturan penarikan asset ke dalam boedel pailit dalam UU Kepailitan dan PKPU sebagai satu kesatuan sistem hukum, sehingga dapat terlihat hubungan hierarkis, titik benturan, dan keberlakuan masing-masing norma secara konsisten. Oleh karena itu, diperlukan teori tujuan hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch untuk mengevaluasi apakah pertimbangan hukum yang diberikan hakim telah sejalan dengan nilai keadilan, kepastian, dan kemanfaatan dalam menyelesaikan sengketa boedel pailit yang melibatkan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan. Data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif preskriptif guna menyusun argumentasi yang sistematis terhadap temuan penelitian yang telah diperoleh.⁹

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.2 Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Boedel Pailit

Jual beli tanah merupakan suatu perwujudan dari peristiwa hukum yang berawal dari sebuah perjanjian. Sejatinya suatu perjanjian haruslah dituangkan dalam bentuk akta atau tulisan agar dapat dijadikan alat pembuktian apabila suatu saat terjadi tuntutan yang tidak diinginkan baik dari pihak yang berkepentingan pada perjanjian tersebut ataupun pihak lain sebagai pihak ketiga.¹⁰ Jual beli tanah secara tegas telah diatur ketentuannya dalam UUPA dan PP 24/1997, yang terdapat didalam Pasal 37 ayat (1) dijelaskan apabila terjadi pengalihan terhadap suatu kepemilikan hak atas tanah maupun hak milik terhadap satuan rumah susun hanya bisa dilakukan melalui pendaftaran dengan membuktikan adanya AJB yang telah dibuat dihadapan PPAT. Tujuannya ialah agar tercapai ketertiban dalam proses administrasi pertanahan serta kepastian hukum bagi pemilik tanah selanjutnya.¹¹

Hingga kini, seringkali ditemukan pada kalangan masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah masih menggunakan perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Seperti pada penjelasan sebelumnya, bahwa jual beli tanah merupakan bentuk tindakan

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Surabaya: Kencana. (2021).

⁸ Batubara Rajali, "Peranan Interpretasi Hukum Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia," *El-Sirry: Jurnal Hukum Islam Dan Sosial* 2, no. 1 (2024): 72–92, <https://doi.org/10.24952/ejhis.v2i1.11384>.

⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press. (2020).

¹⁰ Dyva Santya Apriandra and Ery Agus Priyono, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata" 5, no. 5 (2025): 3773–78. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>

¹¹ Abrana Wijaya, Suardi Suardi, and Aulia Ambarwati, "Kajian Yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah," *Jurnal Litigasi Amsiu* 10, no. 4 (2023): 562–75. <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/263>

hukum yang berawal dari sebuah perjanjian. Apabila ditinjau dari KUHPerduta, unsur-unsur yang mengakibatkan perjanjian tersebut sah secara perdata terletak pada Pasal 1320, yakni adanya kesepakatan, kecakapan dari para pihak, kejelasan dari objek perjanjian, sebab yang halal.

Adanya kesepakatan, diawali dengan tercapainya kata “sepakat” merujuk pada persetujuan diantara penjual dan pembeli. Persetujuan tersebut lazimnya mengenai harga dan objek tanah yang hendak diperjualbelikan. Pada umumnya, salah satu pihak menyampaikan terlebih dahulu suatu penawaran kepada pihak lainnya untuk memperoleh persetujuan. Persetujuan atas penawaran tersebut menandakan bahwa kesepakatan (*consensus*) telah tercapai sebagai dasar lahirnya hubungan hukum. Pasal 1321 KUHPerduta juga menegaskan bahwa kesepakatan dapat dikatakan sah apabila pernyataan tersebut lahir tanpa adanya kekeliruan mengenai pokok perjanjian, tanpa paksaan yang menghilangkan kebebasan berkehendak, serta tanpa tipu daya yang menyesatkan salah satu pihak.

Setelah kesepakatan terpenuhi, hal yang harus diperhatikan ialah kecakapan dari para pihak yang mengadakan perjanjian, yang berarti merujuk pada kemampuan subjek hukum dalam mengadakan perjanjian dalam hal ini dewasa dan tidak dibawah pengampuan. Dewasa menurut KUHPerduta diatur dalam Pasal 330 yang menentukan bahwa seseorang dinyatakan telah dewasa apabila telah mencapai usia 21 tahun atau telah melangsungkan perkawinan. Selain itu, Pasal 1329 dan 1330 KUHPerduta juga menegaskan bahwa kecakapan untuk membuat perikatan melekat pada setiap orang, kecuali undang-undang menentukan ketidakcakapan bagi subjek hukum tertentu, termasuk anak di bawah umur, pihak di bawah pengampuan, serta subjek yang dilarang untuk melakukan perjanjian tertentu.

Selanjutnya, kejelasan dari objek perjanjian harus jelas dan tegas. Lazimnya apabila hendak membuat perjanjian, pembeli harus mengetahui kejelasan dari objek yang diperjanjikan. Pasal 1333 KUHPerduta menegaskan bahwa setiap perjanjian harus memiliki objek berupa kebendaan yang paling tidak dapat ditentukan jenisnya, karena berkaitan dengan perikatan yang didalamnya terdapat kewajiban untuk memberikan suatu yakni benda, mensyaratkan bahwa objek prestasi tersebut haruslah jelas atau setidaknya tidaknya dapat ditentukan dengan pasti. Sama halnya dengan perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam konsep KUHPerduta juga akan berhubungan dengan kebendaan tertentu. Benda yang dapat dijadikan pokok perjanjian juga ditegaskan pada Pasal 1332 KUH Perdata pada dasarnya menyatakan bahwa objek perjanjian hanya dapat berupa kebendaan yang bersifat dapat diperjualbelikan atau termasuk dalam ranah hukum harta kekayaan.

Pada akhirnya, esensi dari suatu perjanjian terletak pada tujuan hukum yang dikehendaki bersama oleh para pihak sebagai dasar terbentuknya perjanjian. Oleh karena itu, para pihak dilarang mengadakan perjanjian yang tidak memiliki tujuan bersama, atau perjanjian dengan didasarkan pada sebab yang palsu maupun bertentangan dengan hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum. Hal tersebut juga dipertegas dalam ketentuan Pasal 1335

KUHPerdata yang mengatur bahwa keberlakuan suatu perjanjian mensyaratkan adanya sebab yang sah. Ketiadaan sebab yang sah maupun sebab yang bertentangan dengan hukum mengakibatkan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, karenanya tidak menimbulkan akibat hukum.¹²

Akibatnya, apabila keempat syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat dibawah tangan dapat dianggap sah serta memiliki daya ikat bagi para pihak yang mengadakannya.¹³ Selain itu, perjanjian dibawah tangan menurut ketentuan Pasal 1875 KUHPerdata menegaskan bahwa selama para pihak mengakui isi suatu perjanjian atau tidak menyangkal dari tanda tangan dalam perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dibawah tangan, meskipun tidak dibuat secara otentik, tetap memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta otentik. Apabila perjanjian tersebut dipersengketakan oleh para pihak, maka gugatan harus dilengkapi dengan tambahan alat bukti, seperti keterangan saksi, surat, pengakuan, maupun dokumen penting lainnya yang mendukung.¹⁴

Kemudian akibat dari diadakannya perjanjian termaktub didalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang didalamnya tersimpul beberapa asas. Pertama, asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang memberikan kebebasan bagi setiap subjek hukum untuk menetapkan substansi, bentuk, serta ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian, sejauh tidak bertentangan dengan ketentuan hukum. Pemberlakuan asas ini tidak mutlak, karena terdapat beberapa pembatasan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁵ Seperti halnya jual beli tanah, yang mana negara telah mengamanatkan segala bentuk peralihan hak atas tanah, agar dapat didaftarkan dan dicatatkan peralihan kepemilikannya secara yuridis harus dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT, sebagaimana ketentuan Pasal 37 PP 24/1997.

Kedua, asas konsensualisme yang menunjukkan terjadinya suatu perjanjian sejak tercapainya kesepakatan oleh para pihak yang mengadakannya, tanpa harus dipenuhinya formalitas tertentu sehingga perjanjian yang dibuat dibawah tangan pun tetap sah selama terpenuhinya seluruh unsur yang menjadikan perjanjian tersebut sah, sesuai pada Pasal 1320 KUHPerdata. Ketiga, asas daya ikat dalam perjanjian, menegaskan bahwa apabila para pihak dalam membuat perjanjian dilakukan dengan cara yang sah, maka dapat meneguhkan hubungan hukum yang mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian, sebagaimana

¹² Fransiska Litanía Ea Tawa Ajo and Gunawan Djajaputra, "Analisis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Kehendak Serta Penerapan Kriteria Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 18/Pdt. G/2021/Pn Wtp)," *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 6644–45.

¹³ Oheo Kaimuddin Haris, Deity Yuningsih, and Muh Hasrul La Aci, "Perjanjian Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Asas Pacta Sunt Servanda Agreement Under the Hand Reviewed from the Basis of Pacta Sunt Servanda," *Halu Oleo Legal Research* 6, no. 2 (2024): 247–57.

¹⁴ Dina Alya Nurazizah and Ujang Badru Jaman, "Kekuatan Pembuktian Perjanjian Di Bawah Tangan Tanpa Tanda Tangan Dalam Persidangan Perdata," *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum* 4, no. 1 (2025): 116–25, <https://doi.org/10.55904/cessie.v4i1.1473>.

¹⁵ Dodi Alpayid, Ferdy Rahmadiansyah, and Henrico Munthe, "Kontradiksi Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Terhadap Kepastian Hukum," *Samudera Hukum* 1, no. 2 (2023): 158–64.

halnya undang-undang, sehingga masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan ketentuan yang telah disepakati di dalamnya dengan penuh tanggung jawab.¹⁶

Namun demikian, pelaksanaan perjanjian tersebut dibatasi oleh asas iktikad baik (*goede trouw*), yang mengharuskan para pihak bertindak jujur, tidak merugikan satu sama lain, dan menghormati kepatutan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian tersebut. Iktikad baik sendiri tidak secara langsung diatur oleh ketentuan yang ada, sehingga penegakannya dianggap sulit karena mengandung makna yang abstrak dan tidak pasti. Arthur S. Hartkamp, berpendapat bahwa terdapat 2 (dua) bentuk pendekatan untuk menilai keberadaan ataupun ketiadaan iktikad baik pada perjanjian, terletak pada iktikad baik secara subjektif dan objektif.¹⁷

Pertama, iktikad baik subjektif (*subjectieve goede trouw*), yaitu kejujuran sikap batin seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Bentuk ini berkaitan dengan keadaan mental atau keyakinan seseorang bahwa tindakannya tidak melanggar hukum serta tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Iktikad baik subjektif dapat dilihat pada ketentuan Pasal 531 KUHPerdara yang menyatakan, seseorang dianggap beriktikad baik apabila ia memperoleh suatu benda tanpa mengetahui adanya cacat atau sengketa atas hak milik benda tersebut. Dengan demikian, ukuran iktikad baik subjektif bersifat internal, bergantung pada ketidaktahuan yang wajar dari seseorang atas cacat hukum yang melekat pada objek atau hak yang diperolehnya. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang telah bertindak jujur dan secara wajar dalam melakukan perbuatan hukum.

Kedua, iktikad baik objektif disebut *redelijkheid* atau *reasonableness* (pertimbangan akal) dan *billijkheid* atau *equity* (pertimbangan rasa). Iktikad baik objektif ini menekankan pada ukuran perilaku yang layak, patut, dan wajar menurut norma umum yang hidup dalam masyarakat serta prinsip keadilan dalam hukum perdata. Dengan demikian, tolak ukurnya bukan lagi pada keyakinan pribadi, melainkan pada standar umum masyarakat yang menuntut agar setiap pihak bertindak jujur, wajar, tidak merugikan, dan menghormati kepentingan pihak lain. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian, asas iktikad baik objektif mengandung makna bahwa para pihak harus melaksanakan isi perjanjian dengan memperhatikan kepatutan dan keadilan, serta tidak memanfaatkan kelemahan atau keadaan pihak lain untuk keuntungan sepihak.

Selanjutnya, perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai salah satu bentuk perwujudan dari perjanjian tidak bernama (*innominat*), yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tergolong sebagai perjanjian permulaan yang dimaksudkan untuk mengikatkan para pihak dalam hubungan hukum jual beli sebelum dilakukan peralihan hak secara yuridis. Hal tersebut disebabkan karena peralihan kepemilikan terhadap hak atas

¹⁶ Muhammad Dzikirullah H. Noho et al., "Pengaktualisasian Itikad Baik Dalam Mencapai Hukum Kontrak Yang Progresif Di Indonesia," *Progressive Law and Society (PLS)* 1, no. 2 (2023): 1–9. <https://doi.org/10.14710/pls.22898>

¹⁷ Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana. 2010)

tanah yang baru, hanya dapat dilakukan dengan dibuktikan melalui AJB yang dibuat dihadapan PPAT sesuai ketentuan yang berlaku. PPJB sejatinya dapat dibuat dibawah tangan maupun otentik dihadapan notaris.¹⁸ PPJB merupakan bentuk persetujuan yang didasarkan dari asas kebebasan berkontrak, sepanjang penerapannya tidak melanggar ketentuan perundang-undangan dan ketertiban umum.

PPJB umumnya dibuat ketika sertipikat tanah belum selesai diproses, misalnya masih berupa tanah yang masih dalam pengurusan roya.¹⁹ Perjanjian ini berfungsi sebagai ikatan awal yang bersifat dibawah tangan dan mengatur syarat-syarat tertentu untuk melakukan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sebelum dibuatnya AJB di hadapan PPAT.²⁰ Penjelasan tersebut selaras dengan pendapat R. Subekti, yang mengemukakan bahwa PPJB termasuk kategori perjanjian pendahuluan yang secara sadar disepakati oleh penjual dan pembeli sebagai tahap awal sebelum dilaksanakannya peralihan hak melalui akta jual beli, karena masih terdapat persyaratan tertentu yang harus dipenuhi terlebih dahulu agar transaksi jual beli dapat dilaksanakan, seperti halnya belum terbitnya sertipikat karena masih dalam proses, serta harga jual beli belum dilunasi sebagaimana telah disepakati.²¹

Selanjutnya dari perspektif hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah akibat adanya jual beli tanah tidak serta-merta mengakibatkan tanah langsung terdaftar atas nama pembeli, meskipun harga tanah telah dibayar lunas oleh pembeli karena masih terdapat proses pendaftaran yang memerlukan pemenuhan persyaratan administratif dan tindakan hukum tambahan. Pendaftaran tanah merupakan instrumen untuk mewujudkan kepastian hukum terutama berkaitan dengan penguasaan atas tanah, sebagaimana Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 19 UUPA, yang memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk memelihara data fisik maupun data yuridis demi tercapainya kepastian hukum tersebut, yang kemudian pelaksanaannya diatur secara rinci dalam PP 24/1997.

Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menegaskan bahwa jual beli tanah wajib dibuktikan dengan AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Dengan adanya ketentuan tersebut dapat menjamin perlindungan hukum dalam jual beli tanah. Tanpa AJB yang dibuat dihadapan PPAT, peralihan hak tersebut tidak dapat didaftarkan dan dicatatkan kepada pemilik baru karena bertentangan dengan ketentuan tersebut. Jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan dapat menempatkan

¹⁸ M Suhardiyah, "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa Di Kota Baubau," *Dinamika Hukum* 14, no. 1 (2023): 208–31, https://ejournal.unisri.ac.id/index.php/Dinamika_Hukum/article/view/9024/5017.

¹⁹ Arivan Halim, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling," *Justice Voice* 1, no. 2 (2022): 53–69, <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>.

²⁰ Aminuddin Aminuddin, Arliyanda Arliyanda, and Irwansyah Irwansyah, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perdata Dan Administrasi Pertanahan," *Indonesian Journal of Intellectual Publication* 5, no. 2 (2025): 138–45, <https://doi.org/10.51577/ijpublication.v5i2.662>.

²¹ Ahmad Raihan Imani Setiawan and Abdul Salam, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dimana Sertifikat Tanah Berada Dalam Penguasaan Bank (Studi Putusan Nomor 751 PK/Pdt/2019)," *Lex Patrimonium* 2, no. 2 (2023): 2.

pembeli dalam posisi yang dirugikan karena tidak memperoleh kepastian hukum atas peralihan hak, sehingga sertipikat tetap atas nama penjual meskipun telah diserahkan, yang pada akhirnya menimbulkan konsekuensi hukum diantaranya berpotensi terhadap kehilangan hak atas tanah tersebut.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, menjelaskan bahwa jual beli tanah tetap dinyatakan sah meskipun tidak dibuat di hadapan PPAT, sepanjang telah memenuhi syarat-syarat materiil perjanjian. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menegaskan bahwa akta PPAT berperan sebagai alat pembuktian dan bukan sebagai syarat sahnya perjanjian jual beli tanah, sehingga peralihan hak secara perdata tetap terjadi antara penjual dan pembeli. Tanpa dibuktikan dengan AJB yang dibuat dihadapan PPAT tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan hukum yang ilegal, melainkan bersifat informal. Namun demikian, untuk memenuhi syarat formal dan menjamin kepastian hukum, Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 mensyaratkan agar jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT guna memungkinkan pendaftaran peralihan hak. Konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya syarat tersebut adalah peralihan hak tidak dapat didaftarkan, sehingga tidak dapat diterbitkannya sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang baru terhadap hak atas tanah yang bersangkutan, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan di kemudian hari.²²

Ditinjau dari kasus tersebut, PT Asri Raya dan PT Royal Industries Indonesia, perjanjian yang dibuat dibawah tangan tersebut sah secara perdata, karena terpenuhinya unsur yang mengakibatkan perjanjian tersebut sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, sehingga mengikat bagi para pihak yang membuatnya sesuai pasal 1338 KUHPperdata. Akan tetapi, tidak dapat berdampak secara langsung terhadap peralihan hak atas tanah tersebut, karena hingga saat PT Royal Industries dinyatakan pailit tidak dibuat AJB dihadapan PPAT sehingga objek jual beli yang berupa 8 (delapan) tanah dan bangunan tersebut peralihannya tersebut tidak dapat didaftarkan dan dicatatkan di Kantor Pertanahan setempat karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 PP 24/1997. Akibatnya, perjanjian tersebut tidak dapat mengikat pihak ketiga, termasuk kurator untuk memasukkan tanah tersebut ke dalam boedel pailit, karena masih terdaftar atas nama PT Royal Industries Indonesia sebagai bagian dari harta kekayaan debitur pailit untuk dilakukan pemberesan.

Konsekuensi hukum tersebut termaktub dalam Pasal 21 UU 37/2004, yang menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitur yang telah ditetapkan dalam keadaan pailit masuk ke dalam boedel pailit dan berfungsi sebagai jaminan bersama bagi para kreditur.²³ Dengan demikian, objek jual beli tanah dalam kasus PT Asri Raya dan PT Royal

²² Panji Prasetyo, "Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No . 1 / PDT . G / 2020 / PN SNG)" 3, no. 1 (2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1122&context=notary>

²³ Rizky Maulana Nugraha, Aris Machmud, and Fokky Fuad, "Akibat Hukum Terhadap Aset Milik Pihak Ketiga Yang Dijaminkan Kepada Kreditur Dalam Kepailitan," *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 191–99, <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.504>.

Industries Indonesia yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat dibawah tangan secara otomatis masih tercatat atas nama debitur pailit (PT Royal Industries Indonesia), sehingga tanah dan bangunan tersebut tetap ditarik kedalam boedel pailit untuk pemberesan kepentingan para kreditur PT Royal Industries Indonesia. Jadi, dapat disimpulkan bahwa dalam perspektif hukum kepailitan setiap perbuatan hukum seperti jual beli tanah dan bangunan yang tidak disertai AJB dan belum terdaftar atas nama pembeli, baik dilakukan sebelum maupun sesudah putusan pailit, tetap dianggap sebagai bagian dari harta debitur pailit.²⁴

Penjelasan tersebut juga dapat ditegaskan dengan penerapan asas *lex specialis derogate legi generalis*, yang mana terdapat aturan secara umum bahwa secara perdata perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam perjanjian yang dibuat dibawah tangan sah secara perdata, karena telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPperdata, sehingga mengikat para pihak. Akan tetapi, berdasarkan administrasi pertanahan peralihan hak tersebut belum terjadi karena tidak dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana dipersyaratkan Pasal 37 PP 24 /1997, sehingga secara yuridis hak atas tanah tersebut masih tercatat atas nama PT Royal Industries Indonesia. Dalam kondisi demikian, ketika debitur dinyatakan pailit, ketentuan UU 37/2004 tentang Kepailitan dan PKPU berlaku sebagai *lex specialis* yang mengesampingkan ketentuan umum *lex generalis* yakni KUHPperdata, terutama terkait kewenangan Pengadilan Niaga dan prinsip sita umum atas seluruh harta debitur sebagaimana bunyi Pasal 21 UU 37/2004 “Kepailitan meliputi seluruh kekayaan milik debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”.²⁵ Frasa “milik” dalam ketentuan tersebut menegaskan bahwa aset yang masih terdaftar atas nama debitur termasuk tanah dalam hal ini PT Royal Industries Indonesia, secara yuridis tetap dianggap sebagai bagian dari harta pailit, meskipun telah terjadi perbuatan hukum peralihan melalui perjanjian bawah tangan. Oleh karena itu, meskipun perjanjiannya sah secara perdata, status kepemilikan tanah tersebut tetap dianggap sah sebagai bagian dari harta milik PT Royal Industries Indonesia dan secara otomatis masuk ke dalam boedel pailit untuk kepentingan pemberesan utang kepada para kreditur.

Praktiknya, pembeli dalam hal ini PT Asri Raya merasa dirugikan atas adanya Putusan MA Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, karena majelis hakim dalam memutuskan perkara tersebut lebih menitikberatkan pada aspek ketentuan formil dibandingkan keadilan substantif dengan melihat kondisi riil masyarakat, moralitas para pihak, serta keberimbangan kepentingan antara pembeli beriktikad baik dan para kreditur. Hakim dalam memutus perkara tersebut berpegang teguh pada ketentuan formil peralihan hak atas tanah,

²⁴ Moh Harir et al., “Konflik Norma (Antinomy Normen) Sita Umum Dengan Sita Pidana Dalam Pemberesan Harta Pailit,” *Jurnal USM Law Review* 8, no. 2 (2025): 1107–25, <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11384>.

²⁵ Edoardo Biyakto Putro et al., “Perlindungan Hukum Kreditur Separatis Pemegang Hak Tanggungan Dalam Perkara Kepailitan,” *Notarius* 17, no. 3 (2024): 2207–22.

bahwa diperlukan pembuktian berupa AJB yang dibuat dihadapan PPAT, sehingga jual beli tanah dan bangunan antara PT Asri Raya dan PT Royal Industries Indonesia tidak sah karena dilakukan melalui perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan tetap menjadi bagian dari boedel pailit PT Royal Industries Indonesia. PT Asri Raya sebagai pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum dalam putusan tersebut, padahal berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (3) UU 37/2004, menegaskan bahwa hak pihak ketiga selaku pembeli sebagai akibat pembelian atas benda yang diperoleh dari bagian harta debitur dengan iktikad baik dan tidak dengan cuma-cuma, harus dilindungi.

Konsep “iktikad baik” sebenarnya tidak diatur secara spesifik dalam konteks hukum kepailitan, sehingga tidak terdapat ukuran normatif yang jelas tentang apa yang dimaksud sebagai pihak yang beriktikad baik. Pasal 49 ayat (3) UU 37/2004 hanya menyebut bahwa hak pihak ketiga yang memperoleh benda debitur dengan iktikad baik dan tidak dengan cuma-cuma harus dilindungi. Namun, tidak dijelaskan bagaimana indikator, kriteria, maupun standar pembuktiannya. Ketidakjelasan pengaturan ini menyebabkan penilaian iktikad baik sepenuhnya bergantung pada interpretasi hakim, yang kemudian merujuk pada doktrin hukum perdata, serta yurisprudensi sebagai pedoman praktis.

Akibatnya, dalam praktik muncul ketidakseragaman putusan dalam kasus serupa, seperti dalam Putusan MA Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 yang lebih menekankan pada aspek kepastian hukum peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur pada Pasal 37 PP 24/1997 yang mensyaratkan setiap peralihan hak hanya dapat didaftarkan dan dicatatkan apabila dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Sebaliknya, Putusan MA Nomor 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 justru memberikan penilaian terhadap perspektif keperdataan, yakni bahwa perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan tersebut tetap sah sepanjang memenuhi Pasal 1320, serta mengikat para pihak berdasarkan Pasal 1338 dan 1458 KUHPerduta. Dengan demikian, putusan ini lebih menekankan pada aspek keadilan dengan memperhatikan moralitas dan realitas yang ada. Seperti halnya perjanjian yang diadakan jauh sebelum debitur dinyatakan pailit, yang disertai pemenuhan kewajiban dalam hal pembayaran lunas dan penguasaan objek sebagai indikator adanya iktikad baik. Hal tersebut menimbulkan konflik norma, antara kepastian hukum (aspek formil pendaftaran tanah) dan keadilan (perlindungan pembeli beriktikad baik), sehingga berakibat pada inkonsistensi terhadap interpretasi hakim dalam memutus perkara yang serupa.

3.2 Penerapan Teori Tujuan Hukum dalam Menjembatani Konflik Antara Kepastian Hukum Dan Keadilan

Benturan kepastian hukum dan keadilan seperti halnya dalam Putusan MA Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 dengan Putusan MA No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017, menunjukkan adanya perbedaan paradigma dalam memaknai hubungan antara formalitas hukum dan perlindungan terhadap pembeli yang beriktikad baik. Perbedaan tersebut mencerminkan ketidakkonsistenan interpretasi hakim dalam menilai sahnya perjanjian

sebelum pailit serta relevansi iktikad baik sebagai dasar perlindungan hukum. Dalam konteks sengketa boedel pailit, ketidaksinkronan tersebut memperlihatkan belum adanya standar penilaian standar terkait apakah suatu perjanjian di bawah tangan layak dikesampingkan semata-mata karena tidak memenuhi syarat administratif pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan penafsiran hukum yang lebih komprehensif, dengan menerapkan teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, agar pertimbangan hakim mampu menyeimbangkan tuntutan keadilan dengan kepastian hukum, sehingga menimbulkan kemanfaatan bagi para pencari keadilan guna memastikan bahwa penyelesaian sengketa boedel pailit tidak mengorbankan hak-hak pembeli yang beriktikad baik berdasarkan perjanjian di bawah tangan tersebut.

Teori tujuan hukum sendiri, menurut pendapat Gustav Radbruch ialah hukum yang pada hakikatnya bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Seringkali terjadi benturan antar nilai tersebut seperti halnya antara kepastian hukum dan keadilan oleh hakim dalam memutuskan suatu perkara di muka pengadilan. Oleh karena itu, Gustav Radbruch dalam teorinya memperkenalkan skala prioritas. Keadilan harus ditempatkan pada posisi tertinggi untuk mencapai tujuan hukum itu sendiri, kemudian kemanfaatan, baru yang terakhir kepastian hukum, sehingga tercipta perlindungan hukum bagi para pencari keadilan serta tercapainya ketertiban dalam masyarakat.²⁶ Hal tersebut dimaksudkan agar hukum tidak hanya menjadi prosedur formal, tetapi juga instrumen pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan secara substantif.

Keadilan dipahami sebagai upaya menghadirkan kesetaraan antarindividu, meskipun kesetaraan tersebut sulit dicapai secara mutlak. Oleh karena itu, konsep keadilan harus dilengkapi dengan unsur kemanfaatan, yakni kemampuan hukum untuk mengakomodasi beragam kepentingan dari berbagai pihak. Namun, pluralitas kepentingan sering kali menghasilkan perbedaan yang tidak mungkin disatukan, sehingga diperlukan unsur ketiga, yaitu kepastian hukum. Pada tahap inilah hukum ditetapkan secara positif untuk memberikan batas yang jelas dan dapat diprediksi dalam kehidupan masyarakat.²⁷

Hakim dalam memutuskan perkara dalam Putusan MA Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, tersebut sangat menggantungkan pada ketentuan formil pendaftaran tanah dalam Pasal 37 ayat (1) jo. Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997, tanpa memperhatikan bagaimana moralitas serta realitas yang melatarbelakangi para pihak untuk melakukan tindakan hukum tersebut. Akibatnya, jual beli yang hanya dibuktikan dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan tersebut tidak sah, karena dianggap tidak memperhatikan ketentuan formil pendaftaran tanah yang seharusnya dibuktikan dengan pembuatan AJB yang dibuat di hadapan PPAT dan mengesahkan tindakan kurator untuk tetap memasukkan objek jual beli

²⁶ Muklis Al'anam, "Teori Keadilan Perspektif Gustav Radbruch: Hubungan Moral Dan Hukum," *Jurnal Humaniora : Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi Dan Hukum* 9, no. 1 (2025): 119–33, <https://doi.org/10.30601/humaniora.v9i1.6393>.

²⁷ E Fernando M Manullang, "Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch Mengenai Doktrin Filosofis Tentang Validitas Dalam Pembentukan Undang-Undang" 5, no. 2 (2022): 453–80, <https://doi.org/10.22437/ujh.5.2.453-480>.

tersebut kedalam boedel pailit PT Royal Industries Indonesia. Dari perspektif teori Radbruch, pertimbangan tersebut tidak menempatkan posisi keadilan sebagai nilai prioritas. Padahal, perjanjian dibuat bertahun-tahun sebelum PT Royal Industries Indonesia pailit serta telah dilakukan pembayaran lunas, sehingga secara moral pembeli tidak menunjukkan iktikad buruk atau upaya merugikan kreditur.

Hal tersebut juga tidak melanggar ketentuan Pasal 42 UU 37/2004, yang menegaskan bahwa, segala perbuatan hukum yang terjadi dalam kurun waktu satu tahun sebelum penetapan pailit dan bersifat merugikan kreditur, serta bukan merupakan tindakan hukum yang wajib dilakukan debitur, dapat dianggap sebagai perbuatan yang patut diketahui menimbulkan kerugian bagi kreditur, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, perjanjian tersebut tidak dapat digolongkan sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum yang merugikan kreditur, sehingga kedudukan PT Asri Raya selayaknya dapat dinilai sebagai pihak yang melakukan transaksi yang sah dan beriktikad baik karena pada saat melakukan perjanjian, tidak terdapat indikasi kondisi keuangan PT Royal Industries Indonesia dalam keadaan bermasalah ataupun adanya putusan pailit yang membatasi kewenangannya sebagai penjual.

Berbeda halnya dengan Putusan MA No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017, yang mana majelis hakim memutuskan untuk mengeluarkan objek sengketa dari boedel pailit, sebagai bentuk jaminan untuk melindungi pembeli dengan iktikad baik. Hakim dalam memutus perkara tersebut, mempertimbangkan Pasal 1320 jo Pasal 1458 jo Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa perjanjian antara pembeli dengan debitur pailit adalah perbuatan hukum yang sah karena memenuhi unsur-unsur syarat sah perjanjian serta dilakukan secara nyata yang ditandai dengan adanya pembayaran harga baik secara tunai, cicilan *in-house*, maupun fasilitas kredit berupa KPR, bahkan objek jual beli tersebut telah diserahkan oleh debitur pailit kepada para pembeli. Sekalipun perjanjian tersebut dibuktikan dengan PPJB notariil maupun yang dibuat dibawah tangan.

Hal tersebut jelas mencerminkan bahwa para pembeli dalam melakukan perjanjian sesuai prinsip iktikad baik sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Ketentuan tersebut berhubungan erat dengan Pasal 49 ayat (3) UU 37/2004, yang memberikan jaminan perlindungan kepada pihak ketiga yang memperoleh benda dari debitur dengan dilandasi iktikad baik serta bukan secara cuma-cuma. Oleh karena itu, Mahkamah Agung menilai bahwa objek jual beli yang melibatkan 26 (dua puluh enam) konsumen dari PT Ladang Rizky Jaya Sentosa wajib dikeluarkan sebagai boedel pailit dari PT Ladang Rizky Jaya Sentosa demi memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pembeli yang beriktikad baik.

Kedua putusan tersebut menunjukkan adanya perbedaan pertimbangan hakim dalam menegakkan hukum kepailitan. Putusan Putusan MA Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 lebih mengedepankan kepastian hukum dengan berpegang teguh pada ketentuan formil peralihan hak atas tanah sesuai amanat PP 24/1997, sementara Putusan MA No. 850

K/Pdt.Sus-Pailit/2017 justru sebaliknya dengan mengedepankan keadilan substantif dengan memperhatikan realitas dan moralitas pembeli yang beriktikad baik. Perbedaan pertimbangan hakim tersebut memperlihatkan penegakan hukum positif belum sepenuhnya konsisten dalam melindungi pihak ketiga yang telah melakukan transaksi jual beli sebelum debitur dinyatakan pailit. Oleh karena itu, untuk menjawab kesenjangan tersebut, penting untuk menempatkan teori tujuan hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch sebagai landasan analisis agar tercipta keseimbangan antara keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan, sehingga putusan pengadilan tidak hanya menegakkan aspek formil, tetapi juga mencerminkan keadilan substantif sehingga tercipta kemanfaatan bagi para pihak yang beriktikad baik.

Aspek keadilan sebagai prioritas utama untuk mewujudkan tujuan hukum melalui penegakan hukum, termasuk penyelesaian sengketa boedel pailit. Radbruch mengadopsi gagasan Aristoteles dalam pandangannya mengenai keadilan, yang dikategorikan kedalam 2 (dua) hal, yakni keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif merujuk agar setiap individu mendapatkan hak sesuai dengan bagian yang menjadi haknya secara proporsional, bukan sama rata. Keadilan ini berkaitan dengan hubungan antara negara dan warganya terutama dalam hal pembagian hak, kewajiban, atau sumber daya publik. Prinsip ini menekankan pada pemerataan sumber daya, penghargaan, serta keuntungan sosial secara adil dan seimbang.

Selain keadilan distributif, Aristoteles dalam karyanya juga membahas keadilan komutatif. Prinsip ini yang akan digunakan untuk menganalisis ketidakseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing individu, karena pembahasannya lebih menekankan pada hubungan antara individu yang satu dengan individu lain yang setara, baik dalam bidang ekonomi, sosial, maupun hukum, di mana setiap pihak harus memberikan apa yang menjadi hak pihak lain secara seimbang. Fokus utamanya ialah kesetaraan, bukan karena kepatutan maupun jasa, sehingga dapat berfungsi sebagai mekanisme perbaikan dalam hubungan hukum dan sosial antarindividu guna mengembalikan keseimbangan akibat terjadinya ketidakadilan, tanpa mempertimbangkan status sosial para pihak. Dalam sistem hukum Indonesia, gagasan keadilan Aristoteles menunjukkan relevansi yang signifikan, terutama dalam penegakan hukum yang berorientasi pada pemulihan keseimbangan dan pemberian ganti kerugian pada bagi pihak yang dirugikan.²⁸ Aristoteles, dalam pemikirannya, mencerminkan esensi pentingnya pemulihan terhadap hubungan sosial agar tercipta keadilan yang substantif, bukan hanya sekadar keadilan prosedural.

Ditinjau dari kasus PT Asri Raya dan PT Royal Industries Indonesia melalui Putusan MA Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, keadilan komutatif seharusnya menjadi bahan pertimbangan dalam memutuskan perkara tersebut, karena berfungsi sebagai pemulihan

²⁸ Salman Tiara and Arrie Budhiartie, "Analisis Konsep Keadilan Dalam Pandangan Filsafat Hukum Aristoteles Dan Relevansinya Di Indonesia," *Jurnal Nalar Keadilan* 19, no. 2 (2024): 1–9. <https://jurnal.universitaskab.go.id/index.php/jurnal-fh-unika/article/view/110/88>

keseimbangan hak dan kewajiban dalam hubungan hukum antarindividu. Dalam perkara tersebut, hakim seharusnya tidak hanya menegakkan hukum secara formal, tetapi juga memulihkan keadilan pihak yang dirugikan oleh formalitas hukum. Majelis hakim seharusnya tidak hanya terpaku pada ketentuan formil pendaftaran tanah, tetapi juga harus mempertimbangkan fakta dan moralitas bahwa para pihak dalam proses pembuatan dan pelaksanaan terhadap isi perjanjian tersebut, dilakukan jauh sebelum PT Royal Industries Indonesia dinyatakan pailit dan telah dilakukan pembayaran secara lunas dibuktikan dengan kuitansi pembayaran melalui transfer bank. Selain itu, telah dilakukannya penyerahan objek jual beli yang kemudian disewakan oleh PT Asri Raya kepada PT Jinlin Luggage Indonesia berdasarkan surat kuasa bertindak yang dibuat secara notariil oleh PT Royal Industries Indonesia.

Letak ketidakseimbangan hak dan kewajiban dalam perkara ini tampak jelas ketika pembeli telah beriktikad baik dengan melaksanakan seluruh kewajibannya untuk membayar lunas, menerima penyerahan objek, dan menguasai tanah secara nyata, tetapi haknya sebagai pemilik yang sah secara perdata justru dihilangkan hanya karena tidak terpenuhinya formalitas administratif. Sebaliknya, debitur pailit yang telah menerima manfaat ekonomi dari jual beli tersebut justru dikembalikan haknya atas tanah melalui penarikan objek ke dalam boedel pailit, meskipun kewajibannya telah dipenuhi oleh pembeli jauh sebelum pailit terjadi. Kondisi ini menunjukkan bahwa hakim menciptakan ketimpangan antara pihak yang telah berprestasi dengan pihak yang telah menerima prestasi, sehingga keseimbangan moral dan hukum dalam hubungan perdata tidak dipulihkan. Putusan hakim yang hanya berlandaskan kepastian hukum tanpa mempertimbangkan proporsionalitas dan iktikad baik adalah bentuk ketidakadilan komutatif, karena gagal mengembalikan keseimbangan antara hak pembeli dan kewajiban debitur pailit. Dengan demikian, penerapan keadilan tersebut menuntut hakim untuk mempertimbangkan iktikad baik, keseimbangan hak dan kewajiban, serta proporsionalitas akibat hukum.

Konteks serupa, dalam Putusan MA No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 justru tetap menjamin perlindungan bagi pembeli yang telah melakukan transaksi dengan iktikad baik. Majelis hakim dalam putusannya berpendapat bahwa perjanjian jual beli, baik yang dituangkan dalam bentuk PPJB notariil maupun perjanjian yang dibuat dibawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata serta telah dilakukan pembayaran dan penyerahan objek jual beli sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1457 KUHPperdata. Majelis hakim dalam putusan tersebut juga memutuskan untuk mengeluarkan objek tanah dari boedel pailit PT Ladang Rizky Jaya Sentosa sebagai perwujudan dari bentuk pengakuan terhadap hak-hak konsumen yang beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian. Pertimbangan lain karena perjanjian jual beli tersebut dilakukan jauh sebelum PT Ladang Rizky Jaya Sentosa dinyatakan pailit. Hal tersebut tentu menunjukkan kesamaan terhadap permasalahan yang dihadapi, tetapi interpretasi hakim dalam memilih argumen hukum yang berbeda.

Oleh karena itu, majelis hakim dalam perkara PT Asri Raya juga seharusnya menempuh pertimbangan hukum yang sejalan dengan prinsip keadilan sebagaimana ditunjukkan dalam Putusan MA No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 tersebut. Perjanjian yang dibuat oleh PT Asri Raya dan PT Royal Industries Indonesia jelas memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara karena telah dilakukan dengan kesepakatan para pihak baik dari objek maupun harga jual beli tersebut. PT Asri Raya dan PT Royal Industries Indonesia, sah dikatakan sebagai subjek hukum untuk bebas mengikatkan dirinya satu sama lain yang dibuktikan dengan adanya perjanjian tersebut. Objek jual beli juga telah disebutkan secara spesifik dalam muatan perjanjian, serta perjanjian tersebut telah dibuat dengan tidak menyalahi ketentuan peraturan perundang-undang, kesusilaan, serta ketertiban umum. Selain itu, dalam melaksanakan perjanjian tersebut PT Asri Raya telah dilakukan dengan iktikad baik karena tidak berniat untuk merugikan para kreditur maupun memanfaatkan keadaan dari PT Royal Industries Indonesia karena perjanjian tersebut dibuat dilaksanakan jauh sebelum putusan pailit dijatuhkan, sehingga memenuhi unsur iktikad baik dari ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara. Oleh karena Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara terpenuhi, secara otomatis ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara juga terpenuhi karena perikatan jual beli yang sah, yang mana PT Asri Raya telah membayar lunas harga objek jual yang beli yang telah disepakati sebelumnya, serta PT Royal Industries Indonesia telah menyerahkan objek jual beli tersebut.

Selanjutnya, kepastian hukum pada dasarnya berfungsi untuk melindungi pihak pencari keadilan dari tindakan yang sewenang-wenang, yang pada akhirnya setiap orang mampu mendapatkan hak atau hasil yang semestinya sesuai dengan situasi hukum yang berlaku.²⁹ Dalam hal ini, majelis hakim dalam memutuskan perkara dalam Putusan MA Nomor 359 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 dengan menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan antara PT Asri Raya dan PT Royal Industries Indonesia tidak sah karena pada sertipikat masih tercatat atas nama PT Royal Industries Indonesia. Sertipikat tersebut belum dilakukan balik nama karena perjanjian yang dibuat masih dibuat dibawah tangan belum dibuktikan dengan AJB yang dibuat dihadapan PPAT, sehingga sah apabila objek sengketa tersebut menjadi boedel dari harta pailit yang dimiliki oleh PT Royal Industries Indonesia. Majelis hakim dalam memutuskan perkara tersebut lebih menitikberatkan pada aspek kepastian hukum atau apa yang ada didalam peraturan perundang-undangan.

Seringkali dalam penegakan hukum seperti ini hanya berfokus pada aspek kepastian hukum, akibatnya aspek-aspek lain seperti keadilan dan kemanfaatan cenderung terabaikan. Penegakan hukum idealnya dapat menjamin keselarasan antara prinsip keadilan, kepastian, dan kemanfaatan dengan seimbang. Namun, dalam praktiknya ketiga unsur tersebut sering kali saling berbenturan. Maka dari itu, Gustav Radbruch kemudian memperkenalkan asas prioritas, di mana keadilan harus ditempatkan sebagai tujuan utama. Menindaklanjuti dari

²⁹ Keysha Nashwa Aulia et al., "Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu," *Jurnal Sains Student Research* 2, no. 1 (2024): 720–24. <https://doi.org/10.61722/jssr.v2i1.1006>

aspek keadilan, apabila majelis hakim memutuskan perkara dengan mempertimbangkan perlindungan bagi pembeli beriktikad baik, dengan menyatakan bahwa jual beli antara PT Asri Raya dan PT Royal Industries Indonesia sah dan dikeluarkan dari boedel pailit, maka aspek kepastian hukum dapat tetap terpelihara sepanjang putusan tersebut dijalankan sesuai mekanisme administrasi pertanahan. Hal tersebut sejalan pada ketentuan Pasal 55 PP 24/1997, yang memperbolehkan pelaksanaan perubahan data pertanahan yang dilakukan sebagai pelaksanaan dari hasil putusan pengadilan setelah memiliki kekuatan hukum yang final dan mengikat. Dengan demikian, perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik tidak meniadakan tertib administrasi pertanahan, tetapi justru memperkuat fungsi pendaftaran tanah sebagai sarana kepastian hukum yang berkeadilan.³⁰

Ketentuan tersebut juga sesuai dengan sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif bertendensi positif, sebagaimana bahwa keberadaan sertipikat hak atas tanah tidak serta-merta menjadikannya sebagai bukti kepemilikan yang mutlak dan tidak dapat dibantah, melainkan hanya alat bukti kuat yang dapat digeser oleh pembuktian lain, termasuk putusan pengadilan. Pendaftaran tanah bukan hanya produk administrasi negara yang berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) saja, karena di dalamnya juga terkandung dimensi keperdataan yang berkaitan dengan hubungan hukum antar subjek hukum. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah tidak hanya menjadi kompetensi absolut peradilan tata usaha negara, tetapi dalam kondisi tertentu juga berada dalam kewenangan peradilan umum maupun peradilan agama, bergantung pada karakter sengketa dan hubungan hukum yang mendasarinya.³¹ Oleh karena itu, bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik sama sekali tidak meniadakan tertib administrasi pertanahan, melainkan justru mempertegas fungsi pendaftaran tanah sebagai sarana kepastian hukum yang tidak terlepas dari prinsip keadilan.

Dengan demikian, apabila suatu objek tanah telah dinyatakan sah diperjualbelikan dan dikeluarkan dari boedel pailit melalui penetapan maupun putusan pengadilan, maka putusan tersebut dapat digunakan sebagai alas hak untuk melakukan pencatatan perubahan data dalam buku tanah maupun sertipikat ke Kantor Pertanahan di mana objek tanah dan bangunan tersebut berada. Hal tersebut guna memastikan bahwa setiap peralihan hak tercatat secara sah dalam register pertanahan, sekaligus bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah bagi pemegang hak baru, serta menjaga ketertiban dalam sistem administrasi pertanahan sebagaimana tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Selain itu, putusan yang demikian juga dapat menjaga konsistensi penerapan hukum oleh hakim dalam perkara yang serupa, sehingga tidak menimbulkan disparitas penafsiran terhadap kedudukan perjanjian jual beli tanah di bawah

³⁰ Patumona Febriyanty Simatupang and Teddy Anggoro, "Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemilikinya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK)," *Wajah Hukum* 9, no. 1 (2025): 226, <https://doi.org/10.33087/wjh.v9i1.1753>.

³¹ Agus Suhariono, et al., "Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif)" *Notaire* 5, no. 1 (2022): 17–30, <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.21882>.

tangan dalam sengketa kepailitan. Konsistensi putusan hakim merupakan bagian penting dari asas kepastian hukum, karena memberikan jaminan bagi masyarakat bahwa hukum dapat diprediksi, diterapkan secara adil, dan tidak berubah-ubah tergantung pada kasus yang dihadapi. Dengan adanya konsistensi tersebut, maka kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan dan sistem hukum nasional dapat terpelihara.

Selanjutnya, masyarakat juga mengharapkan adanya kebermanfaatannya dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Ketika berbicara terkait kemanfaatan atau utilitarianisme, tidak dapat terlepas dari salah satu tokoh pencetus teori kemanfaatan yaitu Jeremy Bentham. Pandangannya terkait tujuan hukum seyogyanya dapat memberikan manfaat dan juga kebahagiaan sebesar-besarnya kepada masyarakat.³² Majelis hakim apabila mengakui sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang telah dilakukan dengan memperhatikan iktikad baik serta telah dilakukan secara nyata meskipun dibuat dibawah tangan, tentu akan memberikan manfaat sosial yang cukup besar bagi masyarakat.

Perlindungan hukum apabila diberikan oleh majelis hakim kepada pembeli dalam hal ini PT Asri Raya sama halnya dengan Putusan MA No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017, dapat menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap penegakan hukum pertanahan dan kepailitan. Bagaimana tidak, hukum tidak hanya ditegakkan berdasarkan aspek formalitas, tetapi juga mampu memberikan keadilan dan kepastian hukum yang bermanfaat bagi para pihak. Sehingga tercapainya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan yang secara otomatis dapat memungkinkan terciptanya perlindungan hukum bagi para pencari keadilan. Dengan demikian, penegakan hukum tidak hanya menjaga keteraturan formal melalui prosedur administrasi, tetapi juga menjamin keadilan, serta memberikan manfaat yang nyata dengan menghadirkan rasa aman bagi para pencari keadilan.

Penegakan hukum yang efektif dalam penyelesaian sengketa boedel pailit tidak hanya ditentukan oleh keberadaan peraturan yang baik, tetapi moralitas serta integritas para penegak hukumnya berperan penting.³³ Prinsip yang dikemukakan Gustav Radbruch mengenai keseimbangan antara keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum perlu diterapkan secara proporsional. Keadilan harus menjamin perlindungan terhadap hak pihak beriktikad baik, sementara kepastian hukum memberikan landasan kejelasan bagi hakim untuk memutus perkara dengan tetap memperhatikan nilai keadilan tersebut. Kemanfaatan hukum menghendaki agar putusan yang dihasilkan tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga dapat membawa manfaat bagi masyarakat serta memperkuat kepercayaan terhadap penegakan hukum di Indonesia. Integritas hakim dan aparat hukum dalam menangani perkara kepailitan sangat menentukan, karena tanpa moralitas dan etika yang

³² Taufiqurrohman Syahuri Dino Rizka Afdhali, "Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau Dari Perspektif Teori Tujuan Hukum," *Journal, Collegium Studiosum* 6, no. 2 (2023): 555–61, <https://doi.org/10.56301/cs.j.v6i2.1078>.

³³ Muhammad Muzakky Zain Ali, Noenik Soekorini, and Syahrul Borman, "Kedudukan Majelis Penyelesaian Perselisihan Medis Dalam Undang - Undang Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Kesehatan Perspektif Tujuan Hukum Gustav Radbruch," *Desentralisasi: Jurnal Hukum, Kebijakan Publik, Dan Pemerintahan* 1, no. 3 (2024): 143–73, <https://doi.org/10.62383/desentralisasi.v1i3.340>.

kuat, penegakan hukum dapat kehilangan maknanya serta menimbulkan ketidakpercayaan publik terhadap perlindungan hak-hak individu, khususnya bagi pembeli dengan iktikad yang baik.

4. PENUTUP

Hasil penelitian diatas menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dibuktikan dengan perjanjian yang dibuat dibawah tangan memiliki kedudukan sah secara perdata, sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian. Akan tetapi, tidak serta-merta menimbulkan peralihan hak secara yuridis karena tidak memenuhi ketentuan formal pendaftaran tanah, sehingga berpotensi dimasukkan ke dalam boedel pailit. Ketidakkonsistenan putusan hakim dalam perkara sejenis menunjukkan adanya benturan antara kepastian hukum dan keadilan, khususnya dalam melindungi pembeli beriktikad baik. Konsep iktikad baik dalam konteks kepailitan tidak diatur secara eksplisit, sehingga dalam penerapannya masih terpaku menggunakan doktrin-doktrin perdata umum. Kebaruan penelitian ini terletak pada penggunaan teori tujuan hukum Gustav Radbruch untuk menganalisis benturan antara nilai keadilan dan kepastian hukum, karena menempatkan keadilan sebagai nilai prioritas tanpa meniadakan kepastian hukum guna merumuskan arah interpretasi hukum dalam menangani sengketa kepailitan yang melibatkan perjanjian yang dibuat dibawah tangan dengan lebih berkeadilan. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penegasan dan pengembangan konsep iktikad baik sebagai standar penilaian terhadap penyelesaian sengketa kepailitan, terutama yang melibatkan perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Iktikad baik tidak seharusnya dipahami secara sempit sebagai kepatuhan terhadap formalitas administratif semata, melainkan sebagai sikap subjektif dan objektif para pihak yang tercermin dari adanya perjanjian yang dibuat sebelum pailit, pembayaran yang dilakukan secara lunas, serta penguasaan atau pemanfaatan objek perjanjian tanpa maksud merugikan kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

- Agata, Fairuz Syahid. “Kedudukan Hak Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Sebagai Bagian Boedel Pailit (Studi Kasus PT. Salam Teguh Perkasa),” 2023, 70–86.
- Ajo, Fransiska Litanía Ea Tawa, and Gunawan Djajaputra. “Analisis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Kehendak Serta Penerapan Kriteria Pembeli Beriktikad Baik (Studi Putusan Nomor 18/Pdt. G/2021/Pn Wtp).” *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 6644–45.
- Al’anam, Muklis. “Teori Keadilan Perspektif Gustav Radbruch: Hubungan Moral Dan Hukum.” *Jurnal Humaniora : Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi Dan Hukum* 9, no. 1 (2025): 119–33. <https://doi.org/10.30601/humaniora.v9i1.6393>.
- Alpayid, Dodi, Ferdy Rahmadiansyah, and Henrico Munthe. “Kontradiksi Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Terhadap Kepastian Hukum.” *Samudera Hukum* 1, no. 2 (2023): 158–64.
- Aminuddin, Aminuddin, Arliyanda Arliyanda, and Irwansyah Irwansyah. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perdata Dan Adminsitrasí Pertanahan.” *Indonesian Journal of Intellectual*

- Publication* 5, no. 2 (2025): 138–45. <https://doi.org/10.51577/ijipublication.v5i2.662>.
- Apriandra, Dyva Santya, and Ery Agus Priyono. “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata” 5, no. 5 (2025): 3773–78.
- Batubara Rajali. “Peranan Interpretasi Hukum Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia.” *El-Sirry: Jurnal Hukum Islam Dan Sosial* 2, no. 1 (2024): 72–92. <https://doi.org/10.24952/ejhis.v2i1.11384>.
- Biyakto Putro, Edoardo, Siti Malikhatun Badriyah, Bank Arto Moro Kota Semarang, Jawa Tengah, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, and Kota Semarang. “Perlindungan Hukum Kreditur Separatis Pemegang Hak Tanggungan Dalam Perkara Kepailitan.” *Notarius* 17, no. 3 (2024): 2207–22.
- Dian Apriandini, and Amad Sudiro. “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan.” *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 57–64. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435>.
- Dino Rizka Afdhali, Taufiqurrohman Syahuri. “Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau Dari Perspektif Teori Tujuan Hukum.” *Journal, Collegium Studiosum* 6, no. 2 (2023): 555–61. <https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1078>.
- Halim, Arivan. “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling.” *Justice Voice* 1, no. 2 (2022): 53–69. <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>.
- Harir, Moh, Soegianto Soegianto, Zaenal Arifin, Kukuh Sudarmanto, and Miftah Arifin. “Konflik Norma (Antinomy Normen) Sita Umum Dengan Sita Pidana Dalam Pemberesan Harta Pailit.” *Jurnal USM Law Review* 8, no. 2 (2025): 1107–25. <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11384>.
- Imani Setiawan, Ahmad Raihan, and Abdul Salam. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dimana Sertifikat Tanah Berada Dalam Penguasaan Bank (Studi Putusan Nomor 751 PK/Pdt/2019).” *Lex Patrimonium* 2, no. 2 (2023): 2.
- Kaimuddin Haris, Oheo, Deity Yuningsih, and Muh Hasrul La Aci. “Perjanjian Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Asas Pacta Sunt Servanda Agreement Under the Hand Reviewed from the Basis of Pacta Sunt Servanda.” *Halu Oleo Legal Research /* 6, no. 2 (2024): 247–57.
- Keysha Nashwa Aulia, Ayu Lestari, Lika Mulki Latief, and Noerma Kurnia Fajarwati. “Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu.” *Jurnal Sains Student Research* 2, no. 1 (2024): 720–24.
- Manullang, E. Fernando M. “Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch Mengenai Doktrin Filosofis Tentang Validitas Dalam Pembentukan Undang-Undang.” *Undang: Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2022): 453–80. <https://doi.org/10.22437/ujh.5.2.453-480>.
- Mufarrochah, Sylvia, Febri Falisa Putri, Achmad Murtadho, and Elsa Assari. “Etika Bisnis Dalam Hukum Islam : Implikasinya Terhadap Praktik Bisnis Modern Business Ethics in Islamic Law : Implications for Modern Business Practices.” *Jurnal USM Law Review* 8, no. 1 (2025): 17–18.
- Muhammad Muzakky Zain Ali, Noenik Soekorini, and Syahrul Borman. “Kedudukan Majelis Penyelesaian Perselisihan Medis Dalam Undang - Undang Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Kesehatan Perspektif Tujuan Hukum Gustav Radbruch.”

- Desentralisasi : Jurnal Hukum, Kebijakan Publik, Dan Pemerintahan* 1, no. 3 (2024): 143–73. <https://doi.org/10.62383/desentralisasi.v1i3.340>.
- Noho, Muhammad Dzikirullah H., Embun Sari, Norms Fitria, and Mochammad Fahd Akbar. “Pengaktualisasian Itikad Baik Dalam Mencapai Hukum Kontrak Yang Progresif Di Indonesia.” *Progressive Law and Society (PLS)* 1, no. 2 (2023): 1–9.
- Nugraha, Rizky Maulana, Aris Machmud, and Fokky Fuad. “Akibat Hukum Terhadap Aset Milik Pihak Ketiga Yang Dijaminkan Kepada Kreditur Dalam Kepailitan.” *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 191–99. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.504>.
- Nurazizah, Dina Alya, and Ujang Badru Jaman. “Kekuatan Pembuktian Perjanjian Di Bawah Tangan Tanpa Tanda Tangan Dalam Persidangan Perdata.” *Cessie : Jurnal Ilmiah Hukum* 4, no. 1 (2025): 116–25. <https://doi.org/10.55904/cessie.v4i1.1473>.
- Nyaman, Rizal Syah, and Cokorda Istri Dian Laksmi Dewi. “Prosedur Hukum Permohonan Pailit Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Saraswati (JHS)* 5, no. 2 (2023): 441–55. <https://doi.org/https://doi.org/10.36733/jhshs.v5i2>.
- Prasetyo, Panji. “Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No . 1 / PDT . G / 2020 / PN SNG) Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan” 3, no. 1 (2021).
- Pribadi, Bagas Pangestu, Irfandy Dharmawan, and Arief Rohman Hachim. “Implikasi Kepailitan Dan Pkpu Terhadap Kewajiban Perpajakan Debitur Dalam Perspektif Hukum Pajak Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Indonesia* 4, no. 1 (2025): 204–2013. <https://doi.org/10.58344/jhi.v4i1.1625>.
- Simatupang, Patumona Febriyanty, and Teddy Anggoro. “Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK).” *Wajah Hukum* 9, no. 1 (2025): 226. <https://doi.org/10.33087/wjh.v9i1.1753>.
- Sistem, Kajian, Publikasi Negatif, Bertendensi Positif, Agus Suhariono, Mochamad Kevin Romadhona, Muhammad Indra Yanuardi, and Muammar Zaid Nampira. “Notaire” 5, no. 1 (2022): 17–30. <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.21882>.
- Suhardiyah, M. “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa Di Kota Baubau.” *Dinamika Hukum* 14, no. 1 (2023): 208–31.
- Tiara, Salman, and Arrie Budhiartie. “Analisis Konsep Keadilan Dalam Pandangan Filsafat Hukum Aristoteles Dan Relevansinya Di Indonesia.” *Jurnal Nalar Keadilan* 19, no. 2 (2024): 1–9.
- Warmadewa, Universitas. “Aspek Perlindungan Hukum Dari Pendaftaran Tanah Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Pengaturan Akta Otentik Sebagai Alat Pembuktian Yang Sah Pendahuluan Metode” 19 (2025): 112–20.
- Wijaya, Abrana, Suardi Suardi, and Auliah Ambarwati. “Kajian Yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.” *Jurnal Litigasi Amsiu* 10, no. 4 (2023): 562–75.