

**KEDUDUKAN HUKUM KEPEMILIKAN HARTA PAILIT YANG
BERASAL DARI PPJB YANG DIKONVERSI MENJADI SAHAM PT:
STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO. 29/PDT.SUS-
GLL/2022/PN.NIAGA.JKT.PST**

*LEGAL POSITION OF OWNERSHIP OF BANKRUPTCY ASSETS ORIGINATED FROM
A PPJB CONVERTED INTO PT SHARES: A STUDY OF DISTRICT COURT DECISION
NO. 29/PDT.SUS-GLL/2022/PN.NIAGA.JKT.PST*

Lia Nurjannah^{1*}, Sunarmi², Mahmud Siregar³

Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Email: lianjeffry2@gmail.com^{1*}, sunarmi15@yahoo.co.id², mahmulsiregar@gmail.com³

Abstract

The curator must be responsible for any errors or negligence in carrying out management and/or settlement obligations that cause losses or reduction in the value of bankrupt assets. Therefore, the curator will take over legal cases concerning the assets of the bankrupt debtor, in accordance with the provisions of Article 26 paragraph (1) of Law No. 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations. The objectives of this thesis include analyzing the legal consequences of the transfer of rights based on the PPJB which are then converted into shares, analyzing the legal status of ownership of bankrupt assets originating from the PPJB converted into shares, and analyzing the judge's considerations in the District Court decision No. 29/Pdt.SUS-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. The type of research used is Normative Legal Research. Normative legal research is carried out using a statute approach and a case approach. The data sources used are Primary Legal Materials (written rules enforced by the state), Secondary Legal Materials (materials in the form of legal reviews), and Tertiary Legal Materials (materials that support both primary and secondary legal materials). Data collection techniques are through literature studies of legal materials (rechtsmaterialen) and field research through direct interviews with; Commercial Judges of the Medan District Court, Curators, and Notaries. The results of this thesis research can be concluded firstly that PPJB should not be convertible into PT shares because the PPJB has not yet had a physical and juridical handover. Secondly, the curator will represent the bankrupt debtor in all matters related to the settlement and management of bankrupt assets, including representing the bankrupt debtor in every lawsuit filed either by or against third parties for and on behalf of the bankrupt debtor. The judge's three considerations in the decision were to sentence and order the Defendant (Curator) to remove the plaintiff's immovable assets from the Bankruptcy Asset List, as well as to remove them from all documents related to the bankrupt assets (budel) and to declare that the Curator had committed an Unlawful Act (PMH).

Keywords: Curator, PPJB, Transfer of Rights, Share Conversion, Bankruptcy Assets.

Abstrak

Kurator harus bertanggung jawab atas kesalahan ataupun kelalaian dalam melakukan kewajiban pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian atau berkurangnya nilai harta pailit. Maka Kurator akan mengambil alih perkara gugatan-gugatan hukum yang mengenai harta kekayaan debitor pailit, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 26 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Adapun tujuan dalam tesis ini yaitu diantaranya untuk menganalisis akibat hukum pengalihan hak berdasarkan PPJB yang selanjutnya dikonversi dalam bentuk saham, untuk menganalisis kedudukan hukum kepemilikan harta pailit yang berasal dari PPJB yang dikonversi menjadi saham, dan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri No. 29/Pdt.SUS-GLL/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Jenis penelitian yang digunakan adalah Penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara pendekatan Undang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

Adapun sumber data yang digunakan berupa Bahan Hukum Primer, (aturan tertulis yang ditegakkan oleh negara) Bahan Hukum Sekunder (bahan berupa ulasan hukum) Bahan Hukum Tersier (bahan yang mendukung bahan hukum baik itu primer maupun sekunder). Teknik pengumpulan data yaitu dengan studi kepustakaan bahan-bahan hukum (*rechtsmaterialen*) dan penelitian lapangan melalui wawancara langsung kepada; Hakim Niaga Pengadilan Negeri Medan, Kurator, dan Notaris. Hasil dari penelitian tesis ini dapat disimpulkan *pertama* PPJB seharusnya tidak dapat dikonversi dalam saham PT karena PPJB belum terjadi penyerahan fisik dan yuridis. Kedua kurator akan mewakili debitor pailit dalam segala hal yang berhubungan dengan pemberesan dan pengurusan harta pailit, termasuk didalamnya mewakili debitor pailit dalam setiap gugatan yang diajukan baik oleh maupun terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama debitor pailit. Ketiga pertimbangan hakim dalam putusan yaitu menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat (Kurator) untuk menghapuskan Harta-Harta Benda Tidak Bergerak milik penggugat, dari Daftar Pertelaan Harta Pailit, sekaligus dihapuskan dari segala dokumen yang berkaitan dengan Harta (budel) pailit dan menyatakan Kurator telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Kata kunci: Kurator, PPJB, Pengalihan Hak, Konversi Saham, Harta Pailit.

PENDAHULUAN

Kepailitan atau kebangkrutan dari sudut pandang bisnis adalah suatu keadaan keuangan yang memburuk untuk suatu perusahaan, yang dapat membawa akibat pada rendahnya kinerja untuk jangka waktu tertentu yang berkelanjutan, yang pada akhirnya menjadikan perusahaan tersebut kehilangan sumber daya dan dana yang dimiliki. Berbagai definisi tentang kepailitan menurut hukum telah diberikan oleh beberapa pakar, yang melihatnya dari berbagai sudut pandang, salah satu diantaranya Munir Fuady menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pailit atau bangkrut adalah suatu sitaan umum atas seluruh harta debitor agar dicapainya perdamaian antara debitor dan para kreditur atau agar harta tersebut dapat dibagi-bagi secara adil diantara para kreditur. Pengertian ini lebih kurang sama dengan definisi kepailitan berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 yang menyebutkan bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.

Syarat seorang Debitor agar dapat dinyatakan dalam keadaan pailit diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya.”

Pernyataan pailit tersebut harus melalui proses pemeriksaan di pengadilan setelah memenuhi persyaratan didalam pengajuan permohonannya. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 secara tegas menyebutkan bahwa kepailitan adalah sita umum, bukan sita individual. Karena itu disyaratkan dalam Undang-Undang Kepailitan bahwa untuk mengajukan permohonan pailit harus memiliki 2 atau lebih kreditur. Seorang debitor yang hanya memiliki 1 (satu) kreditur tidak dapat dinyatakan pailit. Hal ini bertentangan dengan prinsip sita umum. Bila hanya satu kreditur maka yang berlaku adalah

sita individual. Sita individual bukanlah sita dalam kepailitan. Dalam sita umum maka seluruh harta kekayaan debitor akan berada di bawah penguasaan dan pengurusan kurator. Debitor tidak memiliki hak untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya.

Harta milik debitor yang akan dijadikan boedel pailit ditentukan dalam pasal 21 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU berbunyi :

“Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 diatas dijelaskan bahwa yang dikategorikan sebagai harta pailit dan berada di bawah sita umum hanyalah harta milik debitor perorangan atau harta bersama, jika debitor berstatus sebagai badan hukum maka harta perorangan tidak menjadi harta pailit. Hal ini dikarenakan harta pribadi Debitor selaku pengurus perseroan tidak mencakup harta perseroan. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan harta boedel pailit adalah harta yang hanya dimiliki oleh debitor saja.

Debitor pailit dengan di sitanya harta milik debitor dan dimasukkan kedalam boedel pailit, maka debitor pailit dinyatakan demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukkan kedalam harta pailit, pernyataan ini diatur dalam pasal 24 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU berbunyi :

“Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.”

Selanjutnya yang akan mengurus harta kekayaan atau perusahaan debitor pailit tersebut adalah kurator. Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

Tindakan yang pertama dan terutama yang harus dilakukan oleh kurator adalah ‘mengamankan harta pailit’ sebagaimana disebutkan dalam Pasal 98 UU No. 37 Tahun 2004 hal ini dikarenakan dasar dari tujuan hukum kepailitan pertama-tama dibangun atas dasar menghimpun seluruh harta kekayaan debitor untuk membayar utang-utang atau kewajibannya pada para kreditornya. Untuk keperluan itu, kurator harus secepatnya mengumpulkan dan mengamankan seluruh harta debitor pailit yang telah berstatus berada dibawah sita umum (*general attachment*). Upaya selanjutnya setelah mengamankan harta pailit adalah mencatatkan harta pailit tersebut secara notaril atau dibawah tangan dan berupaya meningkatkan nilai maupun jumlah harta pailit dan sedapat mungkin menekan biaya kepailitan agar tidak membebani harta pailit.

Jelaslah betapa besarnya peranan kurator mengurus dan memaksimalkan *Boedel Pailit*, serta melaksanakan penjualan *boedel pailit*, dengan harapan agar kewajiban debitor pailit kepada para kreditornya dapat dipenuhi. Karena itu, dalam perkara pailit banyak kreditor yang sangat mengharapkan kurator dapat bekerja sama secara maksimal dengan harapan dapat memaksimalkan pengembalian aset (*asset recovery*).

Kurator maupun pengurus dalam melakukan tugasnya memiliki satu visi utama, yaitu mengambil keputusan yang terbaik untuk memaksimalkan nilai harta pailit. Sehubungan

dengan hal tersebut, Pasal 69 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU menentukan bahwa dalam melakukan tugasnya kurator:

1. Tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur atau salah satu organ debitur, meskipun dalam keadaan di luar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan;
2. Dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, semata-mata dalam rangka meningkatkan nilai harta pailit.

Adakalanya dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya mengurus harta pailit, kurator mendapatkan gugatan dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik yang sah atas harta kekayaan yang dimasukkan oleh kurator sebagai boedel pailit. Hal ini dikarenakan karena putusan pailit membawa konsekuensi bahwa gugatan-gugatan hukum yang bersumber pada hak dan kewajiban harta kekayaan debitur pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator. Maka Kurator akan mengambil alih perkara gugatan-gugatan hukum yang mengenai harta kekayaan debitur pailit. Sesuai dengan ketentuan pada Pasal 26 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, yaitu :

“Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator”.

Mengambil alih perkara maksudnya adalah pengalihan kedudukan Kreditor/Debitur sebagai tergugat, dialihkan kepada kurator. Sesuai dengan ketentuan pada Pasal 28 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa:

“Suatu tuntutan hukum yang diajukan oleh Debitur dan yang sedang berjalan selama kepailitan berlangsung, atas permohonan tergugat, perkara harus ditangguhkan untuk memberikan kesempatan kepada tergugat memanggil Kurator untuk mengambil alih perkara untuk jangka waktu yang ditentukan oleh hakim.”

Kurator harus bertanggung jawab atas kesalahan ataupun kelalaian dalam melakukan kewajiban pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian atau berkurangnya nilai harta pailit. Jerri Hoff mengungkapkan bahwa tanggung jawab kurator tersebut tidaklah lebih berat atau bahkan sama saja dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata (perbuatan melawan hukum).

Menurut sifatnya, kurator dapat melakukan perbuatan melawan hukum sehingga ia juga bertanggung jawab pribadi terhadap kerugian yang diderita oleh pihak ketiga. Hal ini jika tindakan kurator yang merugikan harta pailit dan pihak ketiga tersebut merupakan tindakan diluar kewenangan kurator yang diberikan padanya oleh undang-undang, tidak dapat dibebankan pada harta pailit, dan merupakan tanggung jawab kurator secara pribadi.

Isu hukum dari penelitian ini dimaksudkan untuk melakukan kajian terhadap gugatan pihak lain terhadap kurator dengan dalil bahwa pihak lain tersebut merupakan pemilik yang sah atas harta kekayaan yang dimasukkan oleh kurator sebagai boedel pailit, dengan menjadikan Putusan Nomor 29/Pdt.SusGll/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst sebagai objek analisis.

Penggugat dalam perkara ini adalah Pihak Ketiga (bukan Debitur Pailit) yang mengaku sebagai pemilik dan/atau pemegang hak milik yang sah secara hukum atas harta-harta tidak bergerak berupa:

- 1) 1 Unit Rumah Susun Bukan Hunian, terletak di Jalan Letjend S. Parman Kav. 22 s/d 24, Rumah Susun Komersial Hunian dan Bukan Hunian Grand Slipi Tower Lantai 11 No. 11 B-1, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor: 602, terdaftar atas nama (Penggugat), seluas 259,14 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3281/Palmerah/2019 tanggal 9 Oktober 2019; dan
- 2) 1 Unit Rumah Susun Bukan Hunian, terletak di Jalan Letjend S. Parman Kav. 22 s/d 24, Rumah Susun Komersial Hunian dan Bukan Hunian Grand Slipi Tower Lantai 11 No. 11 B-2, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor: 603, terdaftar atas nama (Penggugat), seluas 259,14 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 03281/Palmerah/2019 tanggal 9 Oktober 2019.

Penggugat menyatakan telah melaksanakan perbuatan hukum berupa Pengalihan Harta-Harta Benda Tidak Bergerak kepada PT. Grand Soho Slipi selaku Penjual dan Tuan Handi Putranto Wilamarta selaku Pembeli (yaitu Penggugat) berdasarkan, Akta Jual Beli Nomor 221/2020 dan Akta Jual Beli Nomor 222/2020 tertanggal 30 Desember 2020 dibuat dihadapan Ilmiawan Dekrit Supatmo, S.H., M.H PPAT di Jakarta Barat. Sedangkan debitor pailit (turut tergugat) menyatakan telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara Yenny Lestari Wilamarta (saudara perempuan dari Penggugat dan/atau anak dari Misahardi Wilamarta / Debitor Pailit / turut tergugat) selaku penjual dengan PT. Tristar Finance (Debitor Pailit) selaku pembeli, Nomor 19 (PPJB No. 19) yang dibuat oleh Notaris Aris Harianto, S.H., M.Kn terhadap kedua Unit Rumah Susun Tersebut.

Turut Tergugat (Debitor Pailit) kemudian mengkonversikan objek berupa Benda Tidak Bergerak yang diperoleh berdasarkan PPJB menjadi kepemilikan saham kedalam sebuah perseroan terbatas dengan total harga Pengikatan Jual Beli sebesar Rp 40.000.000.000.00,- (empat puluh miliar rupiah), sehingga berdasarkan Laporan Keuangan diketahui terdapat Aktiva Tetap/Aset Tetap pada Perusahaan Debitor Pailit/Turut Tergugat berupa bangunan senilai Rp 40.000.000.000.00,- (empat puluh miliar rupiah) diketahui Aktiva Tetap/Aset Tetap tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah Harta-Harta Benda Tidak Bergerak dalam perkara ini. Selanjutnya Tergugat (Kurator) memasukkan objek berupa Benda Tidak Bergerak yang diperoleh berdasarkan PPJB tersebut dan dikonversi sebagai setoran saham ke dalam harta pailit.

Kedua Hak Milik Penggugat tersebut dimasukkan oleh Kurator kedalam Pertelaan (daftar) Aset Harta (Boedel) dari Debitor yang telah dinyatakan Pailit dengan Nomor Perkara 22/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst, maka Penggugat merasa Hak Milik nya terganggu karena Kurator menyerahkan Surat Somasi kepada Penggugat, meminta Penggugat menyerahkan Harta-Harta Benda Tidak Bergerak yang merupakan Milik Sah Penggugat untuk dimasukkan oleh Kurator kedalam Pertelaan (Daftar) Aset Harta (Boedel Pailit).

Putusan Perkara Nomor 29/Pdt.Sus-GII/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst menarik dan penting untuk diteliti berkenaan dengan isu hukum yang timbul aspek hukum kepemilikan harta kekayaan terhadap boedel pailit, dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis penerapan hukum oleh majelis hakim terkait dengan kepemilikan debitur pailit atas objek benda tidak bergerak yang berasal dari PPJB dan dikonversi menjadi saham.
2. Untuk menganalisis perbuatan kurator yang memasukkan objek benda tidak bergerak yang diperoleh dari PPJB ke dalam boedel pailit dan dikonversi sebagai setoran saham yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak lain / pihak ketiga.
3. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak lain yang mengaku sebagai pemilik yang sah atas objek benda tidak bergerak dengan Akta Jual Beli Nomor 221/2020 dan Akta Jual Beli Nomor 222/2020.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikatakan belum dianggap sah dalam mengalihkan suatu barang atau benda tidak bergerak ataupun tanah. PPJB juga belum menjadi alat bukti kepemilikan yang sah di hadapan hukum. Karena dasar bukti dari kepemilikan hukum hak atas tanah atau hak atas suatu benda tidak bergerak yang berupa Sertifikat Hak Milik.

Hal-hal yang mengatur tentang Teori Peralihan Benda diatur dalam pasal-pasal KUHPerdata Buku II, meliputi tentang cara memperoleh hak milik yaitu Pasal 584 sampai dengan Pasal 624 (Pasal 614 dan Pasal 615 dihapus). Pada dasarnya terdapat dua cara peralihan. Peralihan yang pertama dilakukan hanya dengan penguasaan atau serah terima benda dimaksud, yang berlaku terhadap benda berwujud, bergerak, dan tidak terdaftar. Sedangkan peralihan benda tidak berwujud, tidak bergerak, dan sebagian benda bergerak, serta benda terdaftar. Peralihan-peralihan atau penguasaan tersebut harus dilakukan dengan didasarkan pada itikad baik. Sesuai dengan Buku II KUH Perdata Pasal 616;

“Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan”

Peralihan tersebut harus dilakukan dengan suatu pendaftaran terhadap pihak yang berwenang, dan peralihannya harus dengan menggunakan suatu akta perjanjian, baik di bawah tangan maupun secara notariil dengan memperhatikan kekuatan pembuktian.

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Peralihan hak atas tanah itu dilakukan di hadapan PPAT dari daerah dimana tanah itu ada, jadi berarti tidak mungkin seseorang PPAT membuat akta PPAT di luar daerah wewenangya. Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang mempunyai dengan hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan

buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hak milik merupakan hak yang paling sempurna atau utama atas sesuatu kebendaan. Karenanya pemegang hak milik diberikan keleluasaan dan berbuat bebas sepenuhnya terhadap kebendaannya itu sesuai dengan hak yang dipunyainya, misalnya menikmati, menjual, menyewakan, menggadaikan, menghibahkan, bahkan merusak sekalipun, asal saja hak itu dilakukan dengan tanpa melanggar hukum atau hak orang lain. Hal ini mengandung arti, bahwa pemegang hak milik dapat menguasai sesuatu kebendaan secara mutlak tanpa dapat diganggu gugat (*droit inviolable et sacre*) oleh orang lain, termasuk penguasa sekalipun. Dengan demikian dalam perspektif KUH Perdata, hak milik mempunyai isi dan sifat yang tidak terbatas, mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Dengan dikuasanya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketentramannya dalam menguasai, memafaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Adanya gugatan Penggugat kepada Debitor yang dialihkan kepada Kurator, maka tentunya hal ini bertentangan dengan pasal 21 UU kepailitan dan PKPU dimana harta boedel pailit masih di perdebatkan kedudukannya. Dari polemik diatas hal ini menjadi alasan yang menarik peneliti untuk menulis tesis dengan judul: “Kedudukan Hukum Kepemilikan Harta Terhadap Boedel Pailit Debitor Yang Telah Dinyatakan Pailit (Studi Putusan Nomor: 29/Pdt.Sus-Gll/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst)”

Berdasarkan uraian tersebut ada 3 (tiga) masalah hukum yang akan diteliti dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan hukum oleh majelis hakim terkait dengan kepemilikan debitor pailit atas objek benda tidak bergerak yang berasal dari PPJB dan dikonversi menjadi saham dalam putusan nomor: 29/PDT.SUS-GLL/2022/PN Niaga.Jkt.Pst?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap perbuatan kurator yang memasukkan ke dalam boedel pailit objek benda tidak bergerak yang diperoleh dari PPJB dan dikonversi sebagai setoran saham dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak lain yang mengaku sebagai pemilik yang sah atas objek benda tidak bergerak yang dimasukkan oleh kurator sebagai boedel pailit?

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif yaitu penelitian berdasarkan norma hukum yang ada. Penelitian ini akan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang mengacu kepada kedudukan hukum

kepemilikan harta boedel pailit debitur yang telah dinyatakan pailit. Sifat penelitian adalah deskriptif. Penelitian deskriptif digunakan untuk menggambarkan suatu permasalahan pada saat tertentu secara sistematis, faktual dan akurat suatu fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan permasalahan penelitian. Penelitian ini akan mendeksripsikan kedudukan hukum kepemilikan harta boedel pailit debitur yang telah dinyatakan pailit. Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini dilakukan dengan cara pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian Hukum Normatif dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum/data (*rechtsmaterialen*). Untuk memudahkan bahan-bahan hukum tersebut digolongkan kepada bahan-bahan hukum primer/data primer, bahan hukum sekunder/data sekunder, dan bahan hukum non-hukum/data tersier. Bahan-bahan hukum/Data yang telah diperoleh melalui library research ini berupa Peraturan Perundang-Undangan Kepailitan dikumpulkan dan diklasifikasikan untuk mendukung rumusan masalah yang telah ditentukan.

Alat pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk mendukung penelitian ini yaitu berupa studi dokumen dan wawancara. Penelitian lapangan melalui wawancara langsung kepada; Hakim Niaga Pengadilan Negeri Medan yang beralamat kantor di Jalan Pengadilan Kelurahan No. 8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara; Kurator/Pengurus Iskandar Lubis, S.H yang beralamat kantor di Jalan Setia Budi, Setia Budi Business Point, Blok BB No.7, Medan; Notaris / PPAT Harmono Japonika, S.H., M.Kn. yang beralamat kantor di Jalan Proklamasi, Kec. Kwala Bingai, Desa Stabat-Langkat Sumatera Utara. Data sekunder diperoleh dengan mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen-dokumen perundang-undangan yang berkaitan dengan harta boedel pailit peralihan hak milik, dan hukum perusahaan. Perundang-undangan tersebut yaitu; Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Hukum Oleh Hakim Pada Hasil Putusan Nomor: 29/PDT.SUS-GLL/2022/PN Niaga.Jkt.Pst Tentang PPJB yang di Konversi ke Dalam Setoran Saham.

Pandangan penulis dalam Putusan Nomor: 29/PDT.SUS-GLL/2022/PN Niaga.Jkt.Pst, hakim telah benar dalam menerapkan hukum berdasarkan kronologi perkara ini. Sebelumnya telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Hindharto Budiman sebagai Presiden Direktur PT Grand Soho Slipi selaku penjual dan Yenny Lestari Wilamarta selaku calon pembeli. Berdasarkan PPJB No. 47 tanggal 15 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H. dan PPJB No. 19 tanggal 24 Februari 2015 yang dibuat oleh Notaris Aris Harianto, S.H., M.Kn. terhadap Harta-Harta Benda Tidak Bergerak berupa Satuan Rumah Susun Bukan Hunian. Kemudian pada tanggal 15 Mei 2015 Yenny Lestari Wilamarta telah melakukan pemasukan setoran saham dengan PT Tristar Finance (nama

terdahulu Debitor Pailit/Turut Tergugat sebelum berubah nama menjadi PT Inti Artha Multifinance) berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT Tristar Finance yang dibuat oleh Notaris Aris Harianto, S.H., M.Kn. dan dapat dilihat dari Laporan Keuangan Debitor Pailit/Turut Tergugat yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik sehingga berdasarkan Laporan Keuangan diketahui terdapat aktiva Tetap/Aset Tetap pada perusahaan Debitor pailit berupa bangunan senilai Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah), yang mana diketahui aktiva Tetap/Aset Tetap tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah Harta-Harta Benda Tidak Bergerak dalam perkara.

Merujuk SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyatakan; “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi Jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek Jual dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)” PPJB No. 47 tanggal 15 Agustus 2008 dan PPJB No. 19 tanggal 24 Februari 2015 tersebut belum dilaksanakan secara sempurna, karena adanya pembayaran pelunasan yang tidak pernah dilaksanakan.

Berdasarkan perbuatan hukum berupa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan dan Laporan Keuangan Debitor Pailit yang telah diaudit, tergugat sebagaimana yang menjadi alat bukti dalam putusan ini, sehingga Tergugat dinyatakan belum dapat membuktikan kalau kedua objek sengketa yaitu objek benda tidak bergerak berupa Satuan Rumah Susun tersebut adalah sah milik Penggugat, yang dituangkan dalam alat bukti yaitu:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Perkantoran Aston Soho No. 47 yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H. tertanggal 15 Agustus 2008;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 19 yang dibuat oleh Notaris Aris Harianto, S.H., M.Kn. tertanggal 24 februari 2015;
3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Tristar Finance No. 2 yang dibuat oleh Notaris Aris Harianto, S.H., M.Kn. tertanggal 15 Mei 2015;
4. Dan beberapa Alat Bukti pendukung lainnya.

Dalam perkara ini majelis hakim memutuskan menimbang; perjanjian antara Hindharto Budiman sebagai Presiden Direktur PT Grand Soho Slipi selaku penjual dan Yenny Lestari Wilamarta selaku pembeli adalah masih dalam bentuk PPJB maka peralihan benda tidak bergerak menjadi tidak sah. Adapun selanjutnya perjanjian antara Yenny Lestari Wilamarta yang telah melakukan setoran saham dengan PT Tristar Finance berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT Tristar Finance yaitu terhadap Harta-Harta Benda Tidak Bergerak dengan total harga pengikatan jual beli sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah) adalah tidak sah pula, karena Yenny Lestari Wilamarta belum menguasai sepenuhnya Harta-Harta Benda Tidak Bergerak sebab Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut belum terjadinya peralihan. Maka berdasarkan pernyataan diatas juga kurator tidak berhak memasukkan harta tersebut kedalam boedel pailit.

Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Kurator Yang Memasukkan Ke Dalam Boedel Pailit Objek Benda Tidak Bergerak Yang Diperoleh Dari PPJB Dan Dikonversi Sebagai Setoran Saham Dapat Dikualifikasikan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum

Sengketa Putusan Nomor: 29/PDT.SUS-GLL/2022/PN Niaga.Jkt.Pst Objek sengketa adalah dua unit rumah susun milik penggugat. Yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah tindakan kurator selaku Tergugat yang memasukkan Harta-Harta Benda Tidak Bergerak yaitu 2 unit rumah susun milik penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang sengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan yang dapat diperhitungkan oleh pikiran manusia yang normal sebagai tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukannya perbuatan itu.

Asal usul dari ke-2 objek sengketa yaitu sebelumnya telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Hindharto Budiman sebagai Presiden Direktur PT Grand Soho Slipi selaku penjual dan Yenny Lestari Wilamarta selaku calon pembeli. Berdasarkan PPJB No. 47 tanggal 15 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H. dan PPJB No. 19 tanggal 24 Februari 2015 yang dibuat oleh Notaris Aris Harianto, S.H., M.Kn. terhadap Harta-Harta Benda Tidak Bergerak berupa Satuan Rumah Susun Bukan Hunian. Kemudian pada tanggal 15 Mei 2015 Yenny Lestari Wilamarta telah melakukan pemasukan setoran saham dengan PT Tristar Finance (nama terdahulu Debitor Pailit/Turut Tergugat sebelum berubah nama menjadi PT Inti Artha Multifinance) berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT Tristar Finance yang dibuat oleh Notaris Aris Harianto, S.H., M.Kn. dan dapat dilihat dari Laporan Keuangan Debitor Pailit/Turut Tergugat yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik sehingga berdasarkan Laporan Keuangan diketahui terdapat aktiva Tetap/Aset Tetap pada perusahaan Debitor pailit berupa bangunan senilai Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah), yang mana diketahui aktiva Tetap/Aset Tetap tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah Harta-Harta Benda Tidak Bergerak dalam perkara.

Pada tanggal 30 Desember 2020 telah terjadi jual beli antara PT.Grand Soho Slipi selaku Penjual yang disebut sebagai Pihak Pertama dan Tuan Handi Putranto Wilamarta selaku Pembeli yang disebut sebagai Pihak Kedua (yaitu Penggugat sekarang) sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 221/2020 tertanggal 30 Desember 2020 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 222/2020 tertanggal 30 Desember 2020.

Pada tanggal 6 April 2021 PT Inti Artha Multifinance dinyatakan Pailit. Berdasarkan Putusan Pailit, diangkatlah Tergugat sebagai Tim Kurator yang berkewajiban untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta (budel) pailit milik PT Inti Artha Multifinance (Dalam Pailit) (Turu Tergugat).

Penggugat baru mengetahui bahwa Harta-Harta Benda Tidak Bergerak telah dimasukkan oleh Tergugat ke dalam harta (budel) pailit milik PT Inti Artha Multifinance (Dalam Pailit) (Turut Tergugat), berdasarkan Pertelaan (Daftar) Aset Harta (Budel) Pailit milik PT Inti Artha Multifinance (Dalam Pailit) (Turut Tergugat), yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat setelah Penggugat menerima Somasi pada tanggal 29 Juli

2022, padahal fakta hukumnya Harta-Harta Benda Tidak Bergerak adalah milik sah Penggugat dan bukan merupakan harta (budel) pailit milik PT Inti Artha Multifinance (Dalam Pailit) (Turut Tergugat).

Dua unit rumah susun yang telah dimasukkan dalam boedel pailit oleh kurator adalah milik penggugat. Berdasarkan perbuatan hukum jual beli sebagaimana yang dituangkan dalam; Akta Jual Beli No. 221/2020 tertanggal 30 Desember 2020 dan Akta Jual Beli No. 222/2020 tertanggal 30 Desember 2020. Kemudian berdasarkan perbuatan hukum didaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut ke BPN berupa; Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor: 602, terdaftar atas nama Handi Putranto Wilamarta (Penggugat), seluas 259,14 m², dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor: 603, terdaftar atas nama Handi Putranto Wilamarta (Penggugat), seluas 259,14 m². Hingga Penggugat sudah dapat membuktikan bahwa kedua objek sengketa yaitu Objek Benda Tidak Bergerak berupa Satuan Rumah Susun tersebut adalah sah milik Penggugat.

Dalam perkara ini majelis hakim memutuskan menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat (Kurator) yang telah memasukkan objek sengketa ke dalam Daftar Pertelaan Harta (Budel) Pailit milik PT Inti Artha Multifinance telah terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yaitu telah melanggar Hak Subjektif dari Penggugat. Maka Putusan Hakim dalam menimbang kepada Tergugat yaitu Kurator berdasarkan Hasil Putusan Nomor: 29/PDT.SUS-GLL/2022/PN Niaga.Jkt.Pst bahwa Kurator telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Lain Yang Mengaku Sebagai Pemilik Yang Sah Atas Objek Benda Tidak Bergerak Yang Dimasukkan Oleh Kurator Sebagai Boedel Pailit

1. Mempertahankan dan Pembuktian Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian

Peralihan hak milik atas tanah adalah perbuatan hukum yang memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik yaitu hak yang terkuat, turun menurun dan terpenuh dan dapat dipunyai setiap orang, dimana dalam peruntukan dan penggunaannya harus berfungsi sosial. Sedangkan yang dimaksud pengertian jual beli tanah adalah beralihnya suatu hak atas tanah, baik secara keseluruhan maupun sebagian hak dari seseorang ke orang lain atau badan hukum dengan cara jual beli, yang nantinya hak dialihkan tersebut akan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak/pemegang hak yang baru. Dan hak milik atas tanah tersebut yang dimaksud disini adalah hak milik yang tanahnya sudah bersertifikat.

Diharuskan pula pada pemegang hak atas tanah, bila akan mengadakan peralihan hak atas tanah, yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh menteri agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional. Hak Milik merupakan hak atas tanah

yang terkuat, maksudnya bahwa hak ini merupakan hak paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak lainnya.

Ciri hak milik sebagaimana disebut pada Pasal 20 UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang mempunyai fungsi sosial. Dalam pengertian, hak milik itu adalah hak yang tidak dibatasi oleh waktu tertentu dan jika dibanding dengan hak lain paling kuat dan paling penuh. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.

Pada dasarnya hak milik merupakan hak kebendaan yang memberikan hak paling sempurna kepada pemegang haknya untuk melakukan segala sesuatu atas kebendaan yang dimilikinya serta untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang melanggar haknya tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata.

Hak milik merupakan hak yang paling sempurna atau utama atas sesuatu kebendaan. Karenanya pemegang hak milik diberikan keleluasaan dan berbuat bebas sepenuhnya terhadap kebendaannya itu sesuai dengan hak yang dipunyainya, misalnya menikmati, menjual, menyewakan, menggadaikan, menghibahkan, bahkan merusak sekalipun, asal saja hak itu dilakukan dengan tanpa melanggar hukum atau hak orang lain. Hal ini mengandung arti, bahwa pemegang hak milik dapat menguasai sesuatu kebendaan secara mutlak tanpa dapat diganggu gugat (*droit inviolable et sacre*) oleh orang lain, termasuk penguasa sekalipun. Dengan demikian dalam perspektif KUH Perdata, hak milik mempunyai isi dan sifat yang tidak terbatas, mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

2. Mendaftarkan dan Memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Jaminan Kepastian Hukum

Dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 antara lain diatur bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang terdiri salinan buku tanah dan asli surat ukur yang dijahit menjadi satu dengan sampul yang bentuknya telah diatur berdasarkan ketentuan yang telah ditentukan pula.

Pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dianggap perlu terobosan baru dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah termasuk meninjau perangkat hukumnya. Terlebih lagi akselerasi pembangunan sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Oleh karena itu Peraturan Pemerintah dinilai tidak memadai lagi dalam mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan tuntutan pembangunan, maka peraturan tersebut mengalami perlakuan penyempurnaan, dengan membuat aturan yang lebih lengkap. Untuk itulah terbitnya revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Pemilikan sertifikat tanah ini penting sekali karena sertifikat ini merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilikan terhadap haknya atas tanah. Adapun untuk memperoleh sertifikat tersebut harus melalui pendaftaran tanah.

Dalam pendaftaran itu, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertahanan/ kepada Pengadilan.

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah :

- a) Jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah)
- b) Jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah), dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

3) *Kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) atas Objek Benda Tidak Bergerak Berupa Satuan Rumah Susun Bukan Hunian*

Akta jual beli merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual dan beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah:

“suatu persetujuan, dengan nama pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Berdasarkan pandangan buku Salim yang berjudul “Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” Akta jual beli merupakan:

“akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan/atau dihadapan PPAT, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana dipihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas rumah susun.”

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta jual beli merupakan akta yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana harga barang telah dilunasi oleh pihak pembeli secara keseluruhan kepada penjual. Yang menjadi subjek hukum dalam akta jual beli, yaitu :

1. Penjual hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan
2. Pembeli hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Hak kepemilikan atas satuan rumah susun (sarusun) merupakan:

“ hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”

Notaris berwenang untuk membuat akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) terhadap proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah.
2. Kemepilikan IMB.
3. Ketersediaan Prasarana, sarana, dan utilitas umum.
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
5. Hal yang diperjanjikan.

Untuk peralihan hak milik atas satuan rumah susun, maka pejabat yang berwenang membuat akta digolongkan menjadi 2 macam, yaitu Notaris dan PPAT. Notaris berwenang membuat PPJB sebelum pembangunan bangunan selesai, kemudian PPAT berwenang membuat AJB setelah pembangunan selesai dan terjadi peralihan kepemilikan dengan jual beli antara penjual dan pembeli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah, pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Apabila dalam proses jual beli belum ada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga

meskipun telah terjadi Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga dimana objek benda tidak bergerak dan/atau satuan rumah susun tersebut berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang kemudian dibuat Akta Jual Beli nya (AJB). Dapat dikatakan bahwa yang dapat menjadi objek pemasukan ke dalam perusahaan, yaitu benda tidak bergerak berupa hak atas tanah yaitu hak milik atau hak milik atas satuan rumah susun. Apabila tanah tersebut belum dapat dibuktikan bahwa tanah tersebut sudah menjadi hak milik yang dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT atau Hak Milik tersebut telah bersertifikat hak milik (SHM) yang dibuat di Badan Pertanahan Nasional, maka PPAT dapat menolak untuk membuat akta pemasukan ke dalam perusahaan sesuai dengan yang di terangkan sebelumnya pada Pasal 39 ayat (1) angka (a). Dengan kata lain, hak tersebut (dalam kasus ini hak yang dimiliki yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB)) seharusnya tidak dapat dimasukan ke dalam pemasukan dalam perusahaan dan/atau di konversi ke dalam setoran saham perusahaan.

2. Kurator memiliki tugas utama yakni untuk memaksimalkan nilai harta pailit untuk pembayaran piutang debitor. Kurator sebagai tenaga ahli juga memiliki otoritas yang selanjutnya akan melakukan pengelolaan terhadap harta kekayaan debitor setelah adanya putusan pailit yang menyatakan bahwa debitor tidak memiliki kewenangan lagi untuk mengelola kekayaan, dan untuk harta kekayaan debitor telah berada dalam sita umum. Kurator akan mewakili debitor pailit dalam segala hal yang berhubungan dengan pemberesan dan pengurusan harta pailit, termasuk didalamnya mewakili debitor pailit dalam setiap gugatan yang diajukan baik oleh maupun terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama debitor pailit. Putusan Hakim dalam menimbang kepada Tergugat yaitu Kurator berdasarkan Hasil Putusan Nomor: 29/PDT.SUS-GLL/2022/PN Niaga.Jkt.Pst bahwa Kurator telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
3. Pembuktian kepemilikan atas objek benda tidak bergerak berupa satuan rumah susun bukan hunian milik penggugat dapat dibuktikan dengan kepemilikan akta jual beli (AJB) atas jual beli dan sertifikat hak milik (SHM) atas nama penggugat yang menjadi alat bukti yang sah sesuai dengan yang terlampir pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Putusan Hakim dalam perkara ini Putusan Nomor: 29/PDT.SUS-GLL/2022/PN Niaga.Jkt.Pst, majelis hakim memutuskan menimbang; bahwa dengan demikian majelis hakim menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat (Kurator PT. Inti Artha Mutfinance (Daiaam Pailit)) untuk menghapuskan Harta-Harta Benda Tidak Bergerak yaitu dua unit rumah susun milik penggugat, dari Daftar Pertelaan Harta Pailit PT. Inti Artha Mutfinance (Dalam Pailit), sekaligus dihapuskan dari segala dokumen yang berkaitan dengan Harta (budel) pailit. Dengan kembalinya kedua unit satuan rumah susun milik penggugat yang telah dimasukkan oleh kurator sebagai boedel pailit debitor hal ini sejalan dengan teori perlindungan hukum yang bersifat represif, yaitu

dimana perlindungan yang bersifat upaya penyembuhan mengembalikan dalam keadaan semula.

Saran

1. Kepemilikan PPJB oleh Debitor pailit dianggap belum sah dalam mengalihkan hak atas tanah karena belum lunasnya pembayaran atas pembelian, dan seharusnya PPJB tersebut tidak dapat dikonversi kedalam setoran saham karena tidak dapat dibuktikan bahwa objek benda tidak bergerak berupa satuan rumah susun tersebut bukan lah hak milik debitor pailit. Sebaiknya pengurus perusahaan lebih detail dalam memeriksa asal muasal kepemilikan dan perolehan barang tersebut sebelum dimasukkan ke dalam setoran saham agar tidak timbul kerugian terhadap pihak lain atau pihak ketiga dikemudian hari.
2. Sebaiknya kurator lebih detail dan cermat dalam memeriksa asal mula kepemilikan harta dari debitor pailit dalam perusahaannya untuk dimasukkan ke dalam boedel pailit, agar tidak merugikan pihak lain atau pihak ketiga. Menurut sifatnya, kurator dapat melakukan perbuatan melawan hukum sehingga ia juga bertanggung jawab pribadi terhadap kerugian yang diderita oleh pihak ketiga. Hal ini jika tindakan kurator yang merugikan harta pailit dan pihak ketiga tersebut, dan merupakan tanggung jawab kurator secara pribadi.
3. Dalam pelaksanaan jual beli apabila dengan benar telah dilunaskannya jual beli tersebut dan telah berpindah tangan kepemilikan hak atas tanah atau objek benda tidak bergerak tersebut, sebaiknya segera dilaksanakan perpindahan hak milik dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara penjual dan pembeli dihadapan PPAT, kemudian segera didaftarkan kepemilikan hak tersebut demi memperoleh Sertifikat Hak Milik atas objek benda tidak bergerak tersebut. Maksud diterbitkan sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali agar pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2021). *Penerapan Pasal 38 UUDN-P dalam pelaksanaan tugas jabatan notaris*. Bintang Pustaka Madani.
- Adhia, R. Y., Mahmudah, S., & Sismarwoto, E. (2021). Tanggung jawab kurator dalam sita boedel pailit oleh negara (Kejaksaan). *Diponegoro Law Journal*, 10(1).
- Ali, A. (2008). *Menguak realitas hukum*. Kharisma Putra Utama.
- Ali, Z. (2011). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Amaruddin, & Asikin, Z. (2013). *Pengantar metode penelitian hukum*. Raja Grafindo Persada.
- Anand, G. (2018). *Karakteristik jabatan notaris di Indonesia*. Prenadamedia Group.
- Arba, M. (2016). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.
- Budiono, H. (2008). *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*. Citra Aditya Bakti.
- Christiawan, R. (2020). *Hukum kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang*. RajaGrafindo Persada.

- Darmadji, T., & Fakhruddin, H. M. (2001). *Pasar modal di Indonesia: Pendekatan tanya jawab*. Salemba Empat.
- Diantha, I. M. P. (2016). *Metode penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Kencana.
- Edison, A. P., & Pura, M. H. (2021). Perbuatan melawan hukum oleh kurator yang melepaskan dan memindahkan harta yang bukan boedel pailit. *Qiyas*, 6(1).
- Ekawati, D., Wardhani, D. K., Prastiwi, D. E., Prayitno, S., & Purwanto, A. (2022). Prosedur peralihan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *JAMAIIKA*, 2(1).
- Ginting, E. R. (2018a). *Hukum kepailitan: Rapat-rapat kreditor*. Sinar Grafika.
- Ginting, E. R. (2018b). *Hukum kepailitan: Teori kepailitan*. Sinar Grafika.
- Ginting, E. R. (2019). *Hukum kepailitan: Pengurusan dan pembebasan harta pailit*. Sinar Grafika.
- Halilah, S. (2021). Asas kepastian hukum menurut para ahli. *Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(2).
- Harahap, Y. (2009). *Hukum perseroan terbatas*. Sinar Grafika.
- Hariwijaya, M. (2007). *Metodologi dan teknik penulisan skripsi, tesis, dan disertasi*. Elmatara.
- Hartanto, A. (2020). *Serba-serbi hukum perusahaan khusus badan hukum teori dan praktik*. Kencana.
- Hukumonline. (n.d.). Perbedaan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata dan pidana. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-perbuatan-melawan-hukum-dalam-hukum-perdata-dan-pidana-lt5142a15699512/>
- Hutagalung, A. S. (2005). *Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah*. LPHI.
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum. *Jurnal Crepido*, 1(1).
- Kansil, C. S. T. (1989). *Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*. Balai Pustaka.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Koyame, H., & Lobubun, M. (2017). *Hukum agraria*. Intelegensi Media.
- Lubis, M. S. (2013). *Filsafat ilmu dan penelitian*. Sofmedia.
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2008). *Hukum pendaftaran tanah*. Mandar Maju.
- Muchsin. (2003). *Perlindungan dan kepastian hukum bagi investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret.
- Mudjiyono. (2012). Investasi dalam saham dan obligasi dan meminimalisasi risiko sekuritas pada pasar modal Indonesia. *Jurnal STIE Semarang*, 4(2).
- Muhammad, A. (2002). *Hukum perikatan*. Alumni.
- Mulhadi. (2010). *Hukum perusahaan bentuk-bentuk badan usaha di Indonesia*. Ghalia Indonesia.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2004). *Seri hukum harta kekayaan: Kedudukan berkuasa dan hak milik dalam sudut pandang KUHPperdata*. Kencana.
- Nating, I. (2004). *Peranan dan tanggung jawab kurator dalam pengurusan dan pembebasan harta pailit*. RajaGrafindo Persada.
- Nasution, A. (2001). *Hukum perlindungan konsumen*. Adiat Media.

- Nugroho, S. A. (2018). *Hukum kepailitan di Indonesia dalam teori dan praktik serta penerapan hukumnya*. Prenadamedia Group.
- Nur, Z. (2023). Keadilan dan kepastian hukum (Refleksi kajian filsafat hukum dalam pemikiran Imam Syâtibî). *Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*, 6(2).
- Parlindungan, A. P. (1978). *Pedoman pelaksanaan UUPA dan tata cara pejabat pembuat akta tanah*. Alumni.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- Prodjodikoro, R. W. (2003). *Perbuatan melanggar hukum*. Sumur.
- Purba, M. P. (2008). *Aspek akuntansi undang-undang perseroan terbatas*. Graha Ilmu.
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Ranovianto, A. R., & Lyanthi, M. E. (2024). Tanggung jawab perdata atas tindakan lalai kurator dalam pengelolaan harta pailit. *Journal Publicuho*, 7(3).
- Rashid, H. A. (1987). *Sekilas tentang jual beli tanah*. Ghalia Indonesia.
- Salim. (2016). *Teknik pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*. RajaGrafindo Persada.
- Salim. (2017). *Teknik pembuatan akta perjanjian (TPA dua)*. Rajawali Pers.
- Santoso, U. (2008). *Hukum agraria hak-hak atas tanah*. Kencana.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana.
- Santoso, U. (2016). *Pejabat pembuat akta tanah: Perspektif regulasi, wewenang, dan sifat akta*. Kencana.
- Sembiring, S. (2006). *Hukum perusahaan tentang perseroan terbatas*. Nuansa Auli.
- Setiawan, A. (2019). *Hukum pertanahan*. LaskBang Justitia.
- Setiono. (2004). *Rule of law (supremasi hukum)*. Universitas Sebelas Maret.
- Sihombing, B. F. (2019). *Sistem hukum PPAT dalam hukum tanah Indonesia*. Prenadamedia Group.
- Singarimbun, M., & Effendi, S. (Eds.). (1995). *Metode penelitian survei*. LP3ES.
- Siregar, T. A. (2005). *Mempertahankan hak atas tanah*. Multi Grafik Medan.
- Sjadeini, S. R. (1993). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*. Institut Bankir Indonesia.
- Subekti, R. (1985). *Aneka perjanjian*. Alumni.
- Sulaiman, R., & Prabowo, J. (2000). *Lebih jauh tentang kepailitan*. Deltacitra Grafindo.
- Sunarmi. (2009). *Hukum kepailitan di Indonesia dalam teori dan praktik serta penerapan hukumnya*. USU Press.
- Suratman, & Dillah, H. P. (2013). *Metode penelitian hukum (legal research)*. Sinar Grafika.
- Surya, S. (2006). *Panduan menulis skripsi, tesis, disertasi dan karya ilmiah*. Pustaka Pena.
- Suryatin, R. (2001). *Hukum perikatan*. Pradnya Paramita.
- Susanti, D. O., & Efendi, A. (2014). *Penelitian hukum (legal research)*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2006). *Politik dan kebijakan hukum pertanahan serta berbagai permasalahannya*. BP Cipta Jaya.
- Sutedi, A. (2008). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.

- Sutedi, A. (2009). *Hukum kepailitan*. Ghalia Indonesia.
- Suteki. (2020). *Metodologi penelitian hukum (filsafat, teori dan praktik)*. RajaGrafindo Persada.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang.
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang perseroan terbatas.
- Usman, R. (2004). *Dimensi hukum perusahaan perseroan terbatas*. Alumni.
- Usman, R. (2011). *Hukum kebendaan*. Sinar Grafika.
- Widjaja, G. (2003). *Tanggung jawab direksi atas kepailitan perseroan*. RajaGrafindo Persada.
- Widjaja, G., & Muljadi, K. (2003). *Seri hukum bisnis: Pedoman menangani perkara kepailitan*. RajaGrafindo Persada.
- Widjaya, I. G. R. (1999). *Hukum perusahaan perseroan terbatas*. Citra Aditya Bakti.