



Sita Harta Milik Orang Asing Yang Di Atas Namakan Debitor Pailit (*Nominee*) Oleh Kurator

M. Ihsan Kamil

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: kamil.notaris@gmail.com

Abstrak

Di dalam dunia usaha baik usaha perorangan maupun yang berbadan hukum tidak selalu berjalan dengan mulus, ada saatnya seseorang tersebut merugi dan tidak dapat membayar utang-utangnya kepada kreditor. Para pelaku usaha yang masih dapat membayar kembali utang-utangnya biasa disebut pelaku usaha yang “*solvable*”, artinya pelaku usaha yang mampu membayar utang-utangnya. Sebaliknya pelaku usaha yang sudah tidak bisa membayar utang-utangnya disebut “*insolvable*”, artinya tidak mampu membayar. Sebagaimana diketahui bahwa jika orang asing bermaksud untuk memiliki tanah di Indonesia maka jalan pintas yang ditempuh adalah dengan memakai nama warga negara Indonesia untuk tercatat sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah berdasarkan *Sertipikat*. Kemudian oleh notaris dibuatkan surat-surat lainnya sebagai pegangan bagi warga negara asing selaku pembeli yang sebenarnya yaitu berupa akta Pengakuan Utang, Surat Kuasa Menjual, akta Pengikatan Jual Beli, Surat Pernyataan dan lain-lain. Perjanjian-perjanjian (Notariil) tersebut di atas secara yuridis formil tidak melanggar aturan namun secara materiil sebenarnya telah terjadi pemindahan hak milik secara terselubung, yang jelas merupakan penyeludupan hukum. Keberadaan *nominee* di Indonesia sudah bukan merupakan hal yang baru. Sudah menjadi rahasia umum, bahwa setiap bentuk kepemilikan yang tidak mungkin dilaksanakan oleh orang asing di Indonesia, seperti halnya kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk hak milik, dikuasai melalui penunjukan *nominee* oleh orang-orang asing tersebut. *Nominee* yang ditunjuk tersebut adalah warga Negara Indonesia yang dalam pandangan hukum Indonesia adalah orang atau pihak yang diperbolehkan untuk menjadi pemegang hak milik atas tanah. Selanjutnya, untuk melindungi kepentingan dari orang asing tersebut, dibuatkan berbagai macam dokumen pendukung, berupa bidang tanah tersebut hingga pada berbagai macam perjanjian yang eksekusinya seringkali dipertanyakan efektifitasnya. Dapat disimpulkan bahwa kurator dapat menjalankan tugas dan wewenangnya untuk membereskan harta debitor pailit berupa tanah dengan serta-merta setelah keluarnya putusan pailit oleh pengadilan, sekalipun akan ada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor, dan meskipun juga di dalam harta tersebut terdapat kepemilikan orang asing, sebab tanah tersebut menjadi hak debitor pailit sebagaimana yang tercantum dalam bukti kepemilikan yaitu sertifikat.

Kata kunci: *Sita Harta, Kurator, Debitor Pailit (Nominee)*

Abstract

In the business world, both individual businesses and legal entities do not always run smoothly, there are times when someone loses and cannot pay their debts to creditors. Debt in the business world is something that is usually done by individual business people and companies. Business actors who are still able to repay their debts are usually called “solvable” business actors, meaning that business actors are able to pay their debts. On the other hand business actors who have been unable to pay their debts are called “insolvable”, meaning that they cannot afford to pay. As it is known that if foreigners intend to own land in Indonesia then the shortcut taken is to use the name

of an Indonesian citizen to be listed as the owner / holder of land rights based on the Certificate of Certificate. Then other documents are made by the notary as a handle for foreign nationals as the actual buyer, namely in the form of Debt Recognition deed, Selling Power of Attorney, Sale and Purchase Deed, Statement and others. The agreements (Notariil) mentioned above are formally juridical do not violate the rules, but materially there has actually been a transfer of ownership rights covertly, which is clearly a legal smuggling. The existence of nominees in Indonesia is not a new thing. It is common knowledge, that any form of ownership that is not possible to be carried out by foreigners in Indonesia, such as ownership of land rights in the form of property rights, is controlled through the appointment of nominees by these foreigners. The nominees appointed are Indonesian citizens who in the view of Indonesian law are persons or parties who are permitted to become holders of land rights. Furthermore, to protect the interests of these foreigners, various kinds of supporting documents are made, in the form of land parcels so that in various types of agreements whose execution is often questioned their effectiveness. It can be concluded that the curator can carry out his duties and authority to settle bankrupt debtor's property in the form of land immediately after the bankruptcy decision is issued by the court, even though there will be legal remedies that can be carried out by the debtor, and even though there is foreign ownership, because the land becomes the right of the bankrupt debtor as stated in the proof of ownership, namely the certificate

Keywords: *confiscate assets, curators, bankrupt debtors*

A. Pendahuluan

Dalam dunia usaha baik usaha perorangan maupun yang berbadan hukum tidak selalu berjalan dengan mulus, ada saatnya seseorang tersebut merugi dan tidak dapat membayar utang-utangnya kepada kreditor. Utang dalam dunia usaha adalah suatu hal yang biasa dilakukan oleh pelaku usaha perorangan maupun perusahaan. Para pelaku usaha yang masih dapat membayar kembali utang-utangnya biasa disebut pelaku usaha yang “*solvable*”, artinya pelaku usaha yang mampu membayar utang-utangnya. Sebaliknya pelaku usaha yang sudah tidak bisa membayar utang-utangnya disebut “*insolvable*”, artinya tidak mampu membayar. Suatu usaha tidak selalu berjalan dengan baik dan lancar, acap kali keadaan keuangan pelaku usaha tersebut sudah sedemikian rupa sehingga sampai pada suatu keadaan berhenti membayar, yaitu suatu keadaan dimana pelaku usaha tidak mampu lagi membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo.

Seseorang yang tidak mampu membayar utang-utangnya tersebut dapat dimohonkan pailit oleh para kreditornya atau memohon sendiri untuk dinyatakan pailit. Setelah putusan diputuskan oleh Pengadilan Niaga maka perusahaan tersebut (debitor) tidak dapat mengelola harta perusahaannya sendiri yang selanjutnya disebut harta pailit, akan tetapi dilakukan oleh Kurator yang tanggung jawabnya melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit berdasarkan Undang- Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU).

Keadaan pailit merupakan suatu keadaan dimana debitor tidak mampu untuk [melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (*financial distress*) dari usaha debitor yang telah mengalami kemunduran. Sedangkan kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.¹

¹ M. Hadi Shubhan, 2008, Hukum Kepailitan :Prinsip, Norma dan Praktek, Cet. 2 Ed. 1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. Hal. 1.

Sejak debitor dinyatakan pailit karena putusan pernyataan pailit maka debitor pailit kehilangan haknya untuk mengurus dan mengelola harta milik yang termasuk *boedel* kepailitan². Urusan ini harus diserahkan kepada kurator, kuratorlah yang melakukan pengurusan dan pemberesan harta kepailitan tersebut. Oleh karena itu, dalam putusan pernyataan kepailitan ditetapkan pula siapa yang menjadi kurator. Dulu yang menjadi kurator adalah Balai Harta Peninggalan (BHP). Kini, yang menjadi kurator tidak hanya BHP, tetapi bisa pula kurator lain selain BHP.³

Dalam menjalankan tugasnya kurator tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitor, meskipun di dalam keadaan di luar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan. Kurator dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, hanya dalam rangka meningkatkan harta pailit. Bila dalam melakukan pinjaman kepada pihak ketiga kurator perlu membebani harta pailit dengan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya maka pinjaman tersebut harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari hakim pengawas. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit tersebut secara proporsional (*prorate parte*) dan sesuai dengan struktur kreditor.⁴

Secara yuridis formil orang asing tidak dimungkinkan untuk memiliki tanah berstatus Hak Milik, namun adanya praktik yang telah terjadi di masyarakat selama ini bahwa orang asing melakukan pembelian tanah yang berstatus Hak Milik dengan meminjam nama seseorang yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI) atau disebut dengan istilah *Nominee arrangement*, dan dibuat perjanjian utang piutang yang seolah-olah orang yang dipinjam namanya (*Nominee*) tersebut telah berhutang kepada orang asing dengan menjadikan tanah yang dibeli tersebut sebagai jaminan utangnya.

Perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hal tersebut tercantum dalam pasal 1313 BW. Namun terdapat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 BW. Dalam perjanjian Jual Beli harta tetap, atau biasanya Jual Beli tanah, yang dilakukan antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang saat ini sangat sering terjadi, khususnya di daerah yang berpotensi memiliki nilai jual yang tinggi di bidang *property*.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, hanya mengenal adanya perbedaan penduduk atas Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). Perbedaan penduduk tersebut berakibat pada kedudukan hukum terhadap setiap hubungan hukum yang timbul antara warga negara asing dengan tanah dan atau antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia terhadap tanah, seperti dalam bidang perkawinan, pertanahan dan perjanjian lainnya.

Penyelundupan hukum dalam akta notaris dianggap sebagai jalan keluar untuk melewati batasan-batasan dalam beberapa tindakan tertentu yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Penyelundupan hukum muncul sebagai suatu

² Theresia Endang Ratnawati, Kajian Terhadap Proses Penyelesaian Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 9, No 2, 2009, hlm. 181-190, DOI: <http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2009.9.2.226>. Di akses 20 Mei 2019.

³ Rachmadi Usman, 2004, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Hal. 76.

⁴ *Ibid*

konsep baru yang dilahirkan oleh individu tertentu untuk mencapai keinginannya yang sesungguhnya telah dilarang oleh Peraturan Perundang-Undangan.

Salah satu tindakan yang menyebabkan individu tertentu melahirkan konsep baru yang merupakan penyelundupan hukum dalam akta notaris adalah keinginan individu tersebut untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana telah diatur oleh Peraturan Perundang-undangan bahwa Warga Negara Asing tidak diperbolehkan menjadi pemegang Hak Milik Atas tanah di Indonesia. Warga Negara Asing hanya diperbolehkan menjadi pemegang Hak Pakai. Namun, karena Hak Milik dianggap lebih kuat dan penuh jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, maka seolah individu tertentu merasa tidak puas jika hanya memegang Hak Pakai, bukan Hak Milik. Terlihat dalam wujud konkritnya, Hak Milik itu penggunaannya yang lebih luas, nilai tanggungannya lebih tinggi jika dijadikan objek hak tanggungan, dan pembayaran ganti kerugiannya lebih besar jika menjadi objek pencabutan/pelepasan hak maupun juga nilai jualnya lebih mahal namun haknya tetap penuh tidak dipengaruhi oleh waktu penggunaannya.

Kemungkinan penggunaan akta-akta otentik Notaris sebagai sarana yang dilakukan oleh para pihak (orang asing dan orang berkewarganegaraan Indonesia yang dipinjam namanya) untuk melakukan penyelundupan hukum mengenai pemilikan/penguasaan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa jika orang asing bermaksud untuk memiliki tanah di Indonesia maka jalan pintas yang ditempuh adalah dengan memakai nama warga negara Indonesia untuk tercatat sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah berdasarkan *Sertipikat*. Kemudian oleh notaris dibuatkan surat-surat lainnya sebagai pegangan bagi warga negara asing selaku pembeli yang sebenarnya yaitu berupa akta Pengakuan Utang, Surat Kuasa Menjual, akta Pengikatan Jual Beli, Surat Pernyataan dan lain-lain. Perjanjian-perjanjian (Notariil) tersebut di atas secara yuridis formil tidak melanggar aturan namun secara materiil sebenarnya telah terjadi pemindahan hak milik secara terselubung, yang jelas merupakan penyelundupan hukum.⁵

B. Rumusan Masalah

Beranjak dari latar belakang sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan isu hukum dan permasalahan yakni apakah harta milik orang asing yang di atas namakan debitor pailit (*nominee*) merupakan harta yang bisa di bereskan oleh kurator?

C. Harta Nominee Dalam Kepailitan

a. Hakekat Kepailitan

Sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1 ayat (1) UUK-PKPU bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor, maka penting untuk mengungkap konsep lebih jauh hakikat kepailitan tersebut. Dalam pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU dinyatakan bahwa debitor yang memiliki dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri atau permohonan satu atau lebih kreditornya. Pada dasarnya kepailitan adalah sitaan umum (*gerechlijk beslag*, public attachment) terhadap harta kekayaan si pailit dan tidak mencakup sesuatu diluar harta kekayaannya, seperti, status dan hak-hak privatnya, status dan hak-hak sosial, dan status dan hak-hak publiknya. Adapun yang dimaksud dengan harta kekayaan

⁵ Maria Sumardjono, S.W.(2009). *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, Cet. VI, Ed. Revisi, Kompas, Jakarta.

disini, menurut Fred B.G Tumbuan, adalah semua barang dan hak atas benda yang dapat diuangkan (ten gelde kunnen worden gemaakt).⁶ Konsekuensi yuridisnya, si pailit tidak mempunyai kewenangan apapun, baik kewenangan mengurus (daden van bhooren) dan/atau kewenangan mengalihkan/melepaskan (daden van besiccking) harta kekayaan, akan tetapi ia status hak pribadi., status dan hak sosial, atau status hak publik tidak akan terpengaruh oleh akibat hukum kepailitan, seperti ia tetap sah melakukan perkawinan, ia tetap bisa mencalonkan sebagai pejabat publik, dan lain sebagainya.

Dalam hal si pailit adalah perseroan terbatas, maka tidak secara otomatis perseroan itu bubar atau menghentikan kegiatan usahanya, malah sebaliknya yakni perseroan harus dijalanka usahanya (*going concern*) atau lebih menjamin pelunasan utang-utang kreditor, dikarenakan perseroan tersebut kemampuan merndapatkan *income* masih tinggi hanya karena likuiditasnya terbatas untuk sementara saja maka ia pailit.

Menegenai kepailitan perseroan terbatas, lebih tegas, Rudhy prasetya mengatakan bahwa:

Perlu diingat dengan terjadinya kepailitan, tidak dengan sendirinya perusahaan yang dinyatakan pailit apriori menjadi bubar dan harus menghentikan kegiatan. Perusahaan tersebut kalau perlu masih tetap berjalan dan berlangsung agar hasilnya dapat menambah pembayaran kembali utang pailit kepada kreditornya. Tetapi dalam hal ini pengelolaan perusahaan tersebut tidak lagi menjadi dibawah pemiliknya yang pailit atau organ si pailit, melainkan menjadilah dijalankan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas. Kalau perlu berhak kurator memperbaiki dahulu mesin-mesin yang ada misalnya, hingga dapat dijual secara maksimal.⁷

Dalam undang-undang kepailitan secara tegas juga juga menyatarkan bahwa jika debitor mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun permohonan sartu atau lebih kreditornya kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor padasaat pernyataan pailit, beserta apa yang diperoleh selama kepailitan, serta menyatakan bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor,. Ketentuan ini adalah penormaan dari prinsip *debt colection* dan prinsip *debt polling*.

Prinsip *debt collection* ini lebih mengarah pada ketentuan persyaratan materiil untuk suatu subyek hukum dapat di pailitkan dan dapat mengarah pada hakikatdari suatu kepailitan sebagai *debt collection tool*. Prinsip kepailitan yang terkandung dalam pasal 2 ayat (1) dan pasal 1 ayat (1) UUK-PKPU angkat memegangb teguh bahwa kepailitan adalah sebagai pranata *debt collection*. Persyaratan untuk dipailitkn hanya dua syarat kumulatif, yakni debitor memiliki utang yang telah jatuh tempo yang dapat di tagih yang belum dibayar lunas serta memiliki dua atau lebih kreditor. Undang-Undang tidak memberikan syarat lainselain dua hal tersebut, termasuk tidak mensyaratkan jumlah minimumutang tertentu atau tidak mensyaratkan suatu keadaan insolven dimana harta kekayaan debitor (aktiva) jauh lebih kecil dari utang-utang yang dimiliki (pasiva) yang biasanya diukur dari suatu *insolvency test*. Prinsip *debt collection* dalam undang-undang kepailitan di Indonesia lebih mengarah pada kemudahan untuk melakukan permohonan kepailitan.

⁶ Fred B.G Tumbuan (2004), *Pengertian Utang dan Perbandingan konsep utang antara UU kepailitan dan RUU kepailitan*, Dalam: Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan:prinsip,Norma Dan Praktik Di Peradilan*. hal.80.

⁷ Rudhy Prasetya (1996), *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas Disertai Dengan Ulasan Menurut UU Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas*. Dalam: Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan:prinsip,Norma Dan Praktik Di Peradilan*. hal.81.

Sejatinya kepailitan harus di harmonisasikan dengan konsep solvabilitas dari perusahaan dan konsep kesulitan keuangan perusahaan. Sehingga kepailitan akan merupakan jalan terakhir (*ultimum remedium*) dan penetapan kepailitan sebagai pranata *debt collection* menjadi tepat. Hukum kepailitan tidak demikian penataannya sehingga *debt collection* menjadi tidak proporsional dalam pengaturannya apalagi dalam prakteknya.

Pada dasarnya harta pailit akan meliputi seluruh harta kekayaan debitor. Namun demikian, terdapat beberapa kekayaan yang tidak termasuk dalam kepailitan yakni sebagaimana yang di jelaskan pada pasal 22 UUK-PKPU.

Ketentuan yang mengecualikan kekayaan dari boedel pailit di atas harus dibaca sepanjang yang dipailitkan adalah subyek hukum orang dan tidak berkaitan dengan dan bukan berkaitan dengan subyek hukum badan hukum. Sehingga ketentuan pasal 22 UUK-PKPU tidak lengkap. Seharusnya pasal tersebut dijelaskan bahwa ketentuan tersebut berlaku bisa jika debitor pailit itu adalah subyek hukum orang.

Kepailitan adalah sama sekali tidak identik dengan kejahatan, kendatipun di dalam kepailitan itu sendiri tidak menutup kemungkinan suatu kejahatan kepailitan. Sehingga ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang membatasi hak-hak keperdataan akibat pailit tersebut adalah suatu yang menyimpang dari prinsip kepailitan tersebut dan tidak tepat. Pailit hanyalah berhubungan dengan keadaan tidak mampu membayar terhadap utang-utangnya, dimana keadaan tidak mampu membayar adalah resiko yang biasa dialami dalam dunia usaha.

Ketentuan lain yang berkaitan dengan penormaam prinsip *debt collection* adalah penerapan putusan pailit secara *serta merta* (dapat dijalankan terlebih dahulumeskipun ada upaya hukum terhadap putusan tersebut).

Ratio legis dari pemberlakuan putusan pailit secara *serta merta* adalah bahwa kepailitan pada dasarnya sebagai alat untuk mempercepat likuidasi harta-harta debitor untuk digunakan sebagai pembayaran utang-utangnya. Demikian pula, kepailitan adalah sarana untuk menghindari perebutan harta debitor pailit dari eksekusi yang tidak legal dari para kreditor serta menghindari dari perlombaan memperoleh harta kekayaan debitor dimana akan berlaku siapa cepat dia dapat dan kreditor yang terlambat tidak akan kebagian harta kekayaan tersebut, dan juga untuk menghindari penguasaan harta kekayaan debitor dari kreditor yang memiliki kekuatan fisik maupun kekuasaan sehingga kreditor yang lemah tidak dapat bagian harta kekayaan debitor tersebut. Disamping itu, pemberlakuan putusan pailit yang dilakukan *serta-merta* tidak memiliki implikasi negatif yang dalam berkaitan dengan pemberesan harta untuk membayar utang-utang kreditor terhadap debitor. Umpamanya, putusan pailit sudah dijalankan secara *serta-merta* dan ada sebagian kreditor yang dibayar utang-utangnya, kemudian putusan pailit tersebut ternyata dibatalkan dalam suatu upaya hukum, maka debitor juga tidak dalam posisi yang dirugikan, karena baik dalam status pailit maupun tidak pailit, suatu utang haruslah tetap dibayar.⁸

b. Akibat Kepailitan

Akibat yang terpenting dari pernyataan pailit adalah bahwa Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk berbuat bebas terhadap harta kekayaannya, begitu pula hak untuk mengurusnya. Ia tidak boleh lagi melakukan pengeluaran uang dengan

⁸ Hadi Shubhan, *Op.Cit.* hal. 87

sekehendaknya sendiri dan perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan itikad buruk untuk merugikan para Kreditor, ia dapat dituntut pidana.⁹

Adapun akibat yuridis dari putusan pailit terhadap harta kekayaan debitor maupun terhadap debitor adalah sebagai berikut antara lain :¹⁰

1. Putusan pailit dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta)

Pada dasarnya, putusan kepailitan adalah serta merta dan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terhadap putusan tersebut masih dilakukan suatu upaya hukum lebih lanjut. Akibat-akibat putusan pailitpun *mutatis mutandis* berlaku walaupun sedang ditempuh upaya hukum lebih lanjut. Kurator yang di damping oleh hakim pengawas dapat langsung menjalankan fungsinya untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit. Sedangkan apabila putusan pailit ini di batalkan sebagai akibat adanya upaya hukum tersebut, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan maka tetap sah dan mengikat bagi debitor.

2. Sitaan Umum (Public Attachment, Gerechtelijk Beslag)

Harta kekayaan debitor yang masuk harta pailit merupakan sitaan umum (Public Attachment, Gerechtelijk Beslag) beserta apa yang diperoleh selama kepailitan. Dalam pasal 21 UUK-PKPU dikatakan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan harta debitor saat putusan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Hak sitaan umum terhadap harta kekayaan debitor adalah bahwa maksud adanya kepailitan adalah untuk menghentikan aksi terhadap perebutan harta pailit oleh para kreditornya serta untuk menghentikan lalu lintas transaksi terhadap harta pailit oleh debitor yang kemungkinan akan merugikan para kreditornya. Dengan adanya sitaan umum tersebut, maka harta pailit dalam status dihentikan dari segala macam transaksi dan perbuatan hukum lainnya sampai harta pailit tersebut diurus oleh kurator.

3. Kehilangan Wewenang Dalam Harta Kekayaan

Debitor pailit demi hukum kehilangan haknya untuk mengurus (*daden van behooren*) dan melakukan perbuatan kepemilikan (*daden van beshikking*) terhadap harta kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit. Kehilangan hak bebasnya tersebut hanya terbatas pada harta kekayaannya dan tidak terhadap status diri pribadinya. Debitor yang dalam status pailit tidak hilang hak-hak keperdataannya lainnya serta hak-hak lain selaku warga negara seperti hak politik dan hak privat lainnya.

Ratio legis ketentuan bahwa kepailitan hanya bersangkutan paut dengan harta kekayaan debitor saja adalah bahwa maksud adanya kepailitan adalah untuk melakukan distribusi harta kekayaan dari debitor untuk membayar utang-utang debitor kepada para kreditornya. Dengan demikian, kepailitan hanya bermakna terhadap persoalan harta kekayaan saja. Debitor pailit sama sekali tidak terpengaruh terhadap hal-hal lain yang tidak bersangkutan dengan harta kekayaan. Ia masih cakap (*bekwaam*) untuk melangsungkan perkawinan, ia pula masih cakap untuk melaksanakan hak-haknya sebagai warga Negara di bidang hukum public seperti menjadi pejabat public, dan lain sebagainya.

4. Perikatan Setelah Pailit

Segala perikatan debitor yang terbit setelah putusan pailit tidak dapat dibayar dari harta pailit. Jika ketentuan ini di langgar oleh si pailit, maka perbuatan tidak mengikat kekayaan tersebut, kecuali perikatan tersebut mendatangkan keuntungan terhadap harta pailit.

⁹ E. Suherman, *Faillissement (Kepailitan)*, Binacipta, Bandung, 1988, hal. 17

¹⁰ Hadi Shubhan, *Op.Cit.* hal. 162

Ratio legis dari ketentuan ini adalah harta kekayaan debitor di maksudkan untuk di distribusikan pada para kreditor yang telah ada. Syarat untuk permohonan pailit adalah antara lain minimal terdapat dua kreditor yang telah dimiliki, dan tidak berbicara terhadap kreditor-kreditor yang akan ada. Sehingga jika pemohon pailit mendalilkan bahwa dia selaku kreditor dari debitor sedangkan kreditor lainnya adalah masih akan di kemudian hari, maka relevansi kepailitan jadi tidak ada.

5. Pembayaran Piutang Debitor Pailit

Pembayaran piutang dari si pailit setelah adanya putusan pailit tidak boleh dibayarkan kepada si pailit, jika hal tersebut dilakukan maka tidak membebaskan utang tersebut. Begitu pula terhadap tuntutan dan gugatan mengenai hak dan kewajiban di bidang harta kekayaan tidak boleh ditujukan oleh atau kepada si pailit melainkan harus oleh atau kurator. Tetapi apabila tuntutan tersebut diajukan atau diteruskan oleh atau terhadap debitor pailit, maka apabila tuntutan tersebut mengakibatkan suatu penghukuman terhadap debitor pailit, penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit. Disamping itu pula, selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap debitor pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkan untuk dicocokkan. Sedangkan suatu tuntutan hukum di pengadilan yang diajukan terhadap debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap debitor.

Maksud ketentuan ini adalah bahwa debitor pailit demi hukum kehilangan kewenangannya terhadap hartanya. Dengan demikian, semua transaksi hukum baik yang memberikan nilai tambah (kredit) maupun yang memberikan nilai kurang (debit) tidak dapat ditujukan kepada debitor pailit akan tetapi, kepada harta kekayaan/harta pailit, dimana *legal standing in judicio* atas harta kekayaan/harta pailit, tersebut adalah pada kurator yang seberapa perlu dibantu oleh hakim pengawas. Disamping itu pula, hakikat dari kepailitan adalah adanya sitaan umum demi hukum terhadap semua harta pailit, yang berarti segala sesuatu berkaitan dengan harta pailit tersebut adalah melalui kurator yang oleh undang-undang ditugaskan demikian.

6. Penetapan Putusan Pengadilan Sebelumnya

Putusan pernyataan pailit juga berakibat bahwa segala penetapan pelaksanaan pengadilan terhadap setiap bagian dari kekayaan debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan, harus dihentikan seketika dan sejak itu tidak ada suatu putusan yang dapat dilaksanakan termasuk atau juga dengan menyandera debitor. Serta semua penyitaan yang telah dilakukan menjadi hapus dan jika diperlukan hakim pengawas harus memerintahkan pencoretan.

Ratio legis dari ketentuan ini adalah bahwa kepailitan antara lain ditujukan untuk menghindari dan menghentikan perebutan harta baik yang saling mendahului maupun yang saling adu kekuatan, sehingga dengan adanya putusan pailit ini, maka saling mendahului atau saling adu kekuatan dapat dihindari bahkan jika hal tersebut sudah terlanjur terjadi, maka dapat dihentikan dengan putusan pailit ini.

7. Hubungan kerja dengan para pekerja perusahaan pailit yang bekerja pada debitor dapat memutuskan hubungan kerja, dan sebaliknya curator dapat memberhentikan dengan mengindahkan jangka waktu menurut persetujuan atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan pengertian bahwa hubungan kerja tersebut dapat diputuskan dengan pemberitahuan paling singkat 45 (empat lima) hari sebelumnya.

8. Kreditor Separatis Dan Penangguhan Hak (Stay)

Akibat kepailitan terhadap perikatan debitor berakibat semua perikatan debitor yang terbit (yang timbul) sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan tidak lagi dapat dibayar (dipenuhi) dari harta pailit, kecuali perikatan tersebut menguntungkan harta pailit. Sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 25 UUK-PKPU.

Akibat kepailitan terhadap penetapan pelaksanaan pengadilan adalah sesuai ketentuan pasal 31 ayat 1, putusan pernyataan pailit berakibat bahwa segala penetapan yang berkenaan dengan pelaksanaan putusan pengadilan terhadap setiap bagian dari kekayaan debitor yang telah di mulai sebelum kepailitan, harus dihentikan seketika dan sejak itu tidak ada suatu putusan yang dapat dilaksanakan termasuk atau juga dengan menyanderadebitor.¹¹ Sejak putusan pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan Niaga, pengurusan dan pemberesan budel pailit ditugaskan kepada kurator.

9. Organ-Organ Perseroan Terbatas

Terhadap debitor pailit, direktur, dan komisaris dari suatu perseroan terbatas yang dinyatakan pailit tidak diperbolehkan menjadi direksi atau komisaris lain (Pasal 79 ayat 1 UUPD dan Pasal 96 UUPD). Ketentuan ini adalah tidak tepat mengingat bahwa kepailitan hanya berakibat hukum terhadap harta kekayaan saja dan tidak berakibat pada hak-hak subyektif lainnya.

10. Actio pauliana dalam kepailitan

Dalam system hukum perdata ada tiga jenis *actio pauliana*, yakni :

1. Actio pauliana (umum) sebagaimana yang diatur dalam pasal 1341 BW;
2. Actio pauliana (waris) sebagaimana yang diatur dalam pasal 1061 BW;
3. Actio pauliana dalam kepailitan, sebagaimana yang diatur dalam pasal 41 sampai 47 UUK.

11. Paksa Badan (Gijzeling)

Terhadap debitor pailit dapat dikenakan gijzeling (paksa badan). Lembaga paksa badan ini terutama ditujukan apabila si debitor pailit tidak kooperatif dalam pemberesan kepailitan. Gijzeling merupakan suatu upaya hukum yang disediakan untuk memastikan bahwa si debitor pailit, atau direksi dan komisaris dalam hal pailit adalah perseroan terbatas, benar-benar membantu tugas-tugas kurator dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit.

Undang-undang kepailitan mengatur tentang lembaga *Gijzeling* ini di dalam pasal 93-96 UUK. Sedangkan ketentuan teknis lembaga paksa badan mengacu pada peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2000 tentang Lembaga Paksa Badan. Di samping itu, lembaga *Gijzeling* ini sebenarnya sudah diatur dalam HIR pasal 209 sampai pasal 224, akan tetapi sempat dibekukan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 1964 dan Nomor 4 tahun 1975 yang menginstruksikan kepada para ketua pengadilan dan hakim untuk tidak lagi menggunakan peraturan-peraturan mengenai *Gijzeling* dalam HIR. Dalam pasal 2 Perma 1 Tahun 2000 dikatakan bahwa pelaksanaan paksa badan terhadap debitor yang beriktikad baik dijalankan berdasarkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 209 sampai pasal 224 HIR (atau pasal 242 sampai pasal 258 RBg).

c. Cakupan Boedel Pailit Dalam Kaitan Harta Nominee Milik Orang Asing

Peristiwa hukum terkait hak atas tanah dan bangunan dalam kepemilikan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh WNA maupun badan hukum secara melawan hukum disebut penyelundupan hukum.¹²

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, Op.Cit, hal. 190

¹² Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, P.T Alumnii, Bandung, 2013, hal. 205.

Keberadaan *nominee* di Indonesia sudah bukan merupakan hal yang baru. Sudah menjadi rahasia umum, bahwa setiap bentuk kepemilikan yang tidak mungkin dilaksanakan oleh orang asing di Indonesia, seperti halnya kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk hak milik, dikuasai melalui penunjukan *nominee* oleh orang-orang asing tersebut. *Nominee* yang ditunjuk tersebut adalah warga Negara Indonesia yang dalam pandangan hukum Indonesia adalah orang atau pihak yang diperbolehkan untuk menjadi pemegang hak milik atas tanah. Selanjutnya, untuk melindungi kepentingan dari orang asing tersebut, dibuatkan berbagai macam dokumen pendukung, berupa bidang tanah tersebut hingga pada berbagai macam perjanjian yang eksekusinya seringkali dipertanyakan efektifitasnya.¹³

Maria S.W. Sumarjono dalam bukunya menjelaskan bahwa terdapat berbagai jenis perjanjian berkenaan dengan penguasaan tanah oleh WNA dan badan hukum, tetapi secara garis besar perjanjian yang ditempuh pada umumnya terdiri atas perjanjian induk yang terdiri atas perjanjian pemilikan tanah (*land agreement*) disertai dengan surat kuasa; perjanjian opsi, perjanjian sewa-menyewa, (*lease agreement*); disertai kuasa menjual (*power of attorney to sell*); hibah wasiat; surat pernyataan ahli waris dan perjanjian hutang-piutang.¹⁴

Penyelundupan hukum dengan cara pinjam nama yang dimaksud dengan istilah *Nominee* bahwa pihak WNA memakai nama pihak WNI sebagai pemilik hak atas tanah, tetapi pemilik sesungguhnya adalah pihak WNA, hal ini dituangkan dalam “Perjanjian *Nominee*” yang berisi keinginan-keinginan pihak WNA untuk meminjam nama pihak WNI dengan tujuan untuk kepentingan pihak WNA.

Dalam tulisan ini akan lebih spesifik dikaji yaitu salah satu paket perjanjian yang digunakan untuk maksud memindahkan hak milik secara tak langsung kepada WNA dalam bentuk: membuat akta pengakuan hutang WNI kepada WNA yang isinya menyatakan: bahwa WNI menerima fasilitas pinjaman uang dari WNA untuk digunakan sebagai modal usaha, padahal tanah hak milik adalah milik pihak WNA. Disamping itu, WNI member kuasa menjual dengan hak substitusi kepada WNA untuk secara khusus mewakili dan bertindak atas nama WNI untuk menjual, melepaskan atau memindahkan tanah hak milik yang terdaftar atas namanya sebagai WNI dan menyelesaikan semua kewajiban utang-piutang pihak WNI.

Dalam kasus WNI yang dipinjam namanya tersebut adalah seorang pengusaha yang mana dinyatakan pailit, maka kurator harus melihat secara teliti kepemilikan atas tanah tersebut apakah dapat dijadikan harta pailit debitor pailit atau tidak.

Putusan pernyataan pailit mengakibatkan harta kekayaan debitor sejak putusan itu di keluarkan dimasukkan dalam harta pailit. Dengan kata lain, akibat putusan pailit dan sejak putusan itu, harta kekayaan debitor berubah statusnya menjadi harta pailit. Terhadap harta pailit itu berlaku sita umum dan debitor tidak lagi berwenang untuk mengurus dan melakukan perbuatan hukum apapun yang menyangkut hartanya itu. Debitor telah dinyatakan berada didalam pengampunan sepanjang yang menyangkut harta kekayaannya. Dalam ketentuan UUK ada harta debitor yang dapat masuk menjadi harta pailit (*boedel pailit*) ada juga harta debitor yang tidak termasuk harta pailit.

Pasal 21 UUK menyatakan : “Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

¹³ Gunawan Widjaja, (2008), *Nominee Shareholder(s) dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal*, Dalam: Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, hal. 143.

¹⁴ Maria S.W. Sumarjono, *Op.Cit.* hal. 14

Adapun harta debitor yang termasuk dalam harta pailit menurut pasal 21 UUK, kepailitan meliputi seluruh harta kekayaan debitor baik yang sudah ada pada saat pernyataan pailit diucapkan oleh majelis hakim pengadilan niaga serta segala sesuatu yang baru akan diperoleh oleh debitor selama berlangsungnya kepailitan. Pengertian yang dimaksudkan dengan “selama berlangsungnya kepailitan” adalah sejak putusan pailit diucapkan oleh majelis hakim pengadilan niaga sampai dengan selesainya tindakan pemberesan atau likuidasi oleh kurator sepanjang putusan pengadilan niaga itu tidak diubah sebagai akibat upaya hukum berupa kasasi atau peninjauan kembali.

Ketentuan pasal 21 UUK tersebut merupakan pelaksanaan dari dan oleh karena itu sejalan dengan ketentuan pasal 1131 BW. Sebagaimana diketahui, menurut ketentuan pasal 1131 BW, seluruh harta kekayaan debitor, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan (agunan) bagi seluruh utang debitor. Dalam pasal tersebut harta kekayaan debitor bukan hanya kekayaan berupa benda tetap berupa tanah, tetapi juga benda-benda bergerak seperti mobil, perhiasan, mesin-mesin, bangunan. Termasuk pula barang-barang yang berwujud maupun yang tidak berwujud seperti utang atau tagihan apalagi seandainya ada di dalam penguasaan orang lain yang terhadap barang-barang itu debitor mempunyai hak. Barang-barang tersebut misalnya berupa barang-barang debitor yang disewa oleh pihak lain atau yang dikuasai oleh orang lain secara melawan hukum atau tanpa hak.

Selanjutnya harta debitor yang tidak termasuk harta pailit di atur diatur dalam ketentuan pasal 1131 BW dan pasal 21 UUK tersebut bukan tanpa pengecualian. Artinya, ada diantara harta kekayaan debitor, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, yang tidak dimasukkan ke dalam harta pailit.

Menurut pasal 184 ayat (3) UUK, debitor pailit dapat diberikan sekedar perabot rumah dan perlengkapannya, alat-alat medis yang digunakan untuk kesehatan, atau perabot kantor yang ditentukan oleh hakim pengawas. Ketentuan pasal 183 ayat (3) tersebut merupakan aspek kemanusiaan dari UUK. Dengan kata lain, pasal 184 ayat (3) memberikan pengecualian bahwa ada diantara harta pailit yang tidak dijual oleh kurator.

Pengecualian yang lain adalah apabila debitor merupakan perusahaan dan diharapkan masih akan tetap menjalankan usahanya setelah tindakan pemberesan oleh kurator. Menurut pasal 184 ayat (2) UUK, harta pailit perusahaan yang boleh dijual oleh kurator hanya benda-benda yang diperlukan untuk keperluan meneruskan perusahaan.

Pengecualian yang lain adalah yang ditentukan dalam pasal 22 UUK yaitu:

Ketentuan sebagaimana di maksud dalam pasal 21 tidak berlaku terhadap :

- a. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapan yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya., dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu.;
- b. Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tungggu, atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh hakim pengawas; atau
- c. Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban member nafkah menurut Undang-Undang.

Selain harta kekayaan debitor sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 22 UUK tersebut, mengingat hak separatis yang dimiliki oleh kreditor pemegang hak jaminan, yaitu tanggungan, hipotek, gadai, dan fidusia dikecualikan pula dari harta pailit.

Dalam kaitan harta *nominee* milik orang asing kepemilikan hak milik atas tanah tersebut yang dilakukan dengan cara melawan hukum ini tentu saja akan menimbulkan masalah dikemudian hari jika saja pemegang hak (*nominee*) melakukan suatu perlawanan dalam kepemilikannya dengan membuktikan bahwa secara yuridis dialah pemegang hak tersebut dan jika menjadi masalah hukum dikemudian hari, seharusnya WNA yang melakukan penyelundupan hukum dalam kepemilikan hak milik atas tanah tersebut dapat batal demi hukum. Sehingga pemilikan hak dapat menjadi milik WNI (*nominee*) yang namanya tertera dalam sertifikat sebagaimana ketentuan di dalam kepemilikan hak milik atas tanah yang hanya dapat dimiliki oleh WNI.¹⁵

Pihak WNI (*nominee*) dapat saja memaksakan untuk melakukan pelepasan haknya apabila yang bersangkutan jatuh pailit dan hartanya berupa hak milik atas tanah yang dia miliki dimasukkan dalam *boedel* pailitnya untuk dibereskan oleh kurator, karena jelas ia sebagai pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum pada buku tanah/sertifikat, atas kehendaknya pihak WNI ini dapat saja melepaskan hak tersebut untuk masuk dalam *boedel* pailitnya meskipun mendapat kesulitan, dan dia harus siap mendapat tuntutan di kemudian hari oleh pihak WNA-nya atas perjanjian yang dibuatnya. Bagi WNI yang paham hukum ia dapat mempertahankan hak kepemilikan atas tanahnya yang secara yuridis adalah sah, meskipun dia mendapat tuntutan dari pihak WNA untuk menaati isi perjanjian, tetapi dalam prakteknya hal ini dapat dipertahankan oleh pihak WNI untuk memiliki hak tersebut secara keseluruhan, arena ia menyadari bahwa perjanjian yang dibuatnya adalah batal demi hukum, sedangkan peristiwa hak keperdataannya atas jual-belinya adalah miliknya.

Contoh kasus yang terjadi di Bali dimana WNI berinisial ST. RIS yang merupakan *nominee* dari WNA yang berinisial RF melakukan pembelian atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 8766 menurut Surat Ukur tertanggal 10-02-1999 (sepuluh Februari sembilan ratus sembilan puluh sembilan), Nomor 116/1999 seluas 620 M2 (enam ratus dua puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali. Tanah tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 429/2007 tanggal 14-12-2007 (empat belas Desember dua ribu tujuh) antara ST.RIS dengan pemilik tanah sebelumnya dan dibuat dihadapan Notaris ENW,S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Setelah melakukan pembelian atas tanah itu ST.RIS dan RF kemudian menghadap lagi dihadapan Notaris ENW,S.H, mereka membuat beberapa akta yaitu Akta Nomor 73 perihal Sewa Menyewa Tanah, Akta Nomor 74 perihal Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan, Akta Nomor 75 perihal Pernyataan dan Kuasa dan Akta Nomor 76 perihal Kuasa Menyewakan yang semuanya dibuat pada hari yang tanggal yang sama yaitu tanggal 17 April 2008.

Jika ditinjau secara seksama dari isi akta-akta yang dibuat oleh ENW,S.H memang terdapat klausula yang secara implicit menyatakan bahwa akta ini adalah merupakan akta yang mempunyai tujuan untuk memindahkan tanah hak milik kepda WNA. Kalusula itu terdapat pada akta no. 75 dimana ST RIS menyatakan bahwa tanah SHM 8766 dibeli dengan uang yang berasal dari RF dan dengan demikian memberikan kuasa kepada RF untuk mengalihkan tanah tersebut kepada RF sendiri maupun pihak lainnya yang diinginkan oleh RF,. Selain itu juga RF diberikan kuasa untuk menyewakan dan di

¹⁵ Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Op.Cit.* hal. 209.

dalam akta no. 74 pada pasal 10 menyatakan bahwa ST RIS akan membantu RF apabila sudah ada peraturan perundang-undangan yang membolehkan WNA memiliki Hak Milik atas tanah. Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa RF sebagai WNA secara tidak langsung memiliki tanah hak milik yang dibeli dengan uangnya yang mengatasnamakan ST RIS agar tanah tersebut tetap dapat berstatus Hak Milik. Hal inilah yang dimaksud dengan perkjanjian pinjam nama atau dapat disebut Perjanjian Nominee.

Notaris ENW, S.H selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah Hak Milik itu seharusnya memberikan masukan kepada RF sebaiknya menurunkan atau melepaskan hak atas tanah tersebut dan kemudian mengajukan permohonan untuk menjadikan tanah tersebut sebagai tanah dengan hak pakai Karen WNA dapat memiliki tanah dengan status Hak Pakai. Namun Notaris ENW, S.H selaku PPAT tidak memberikan masukan tersebut malah tetap melanjutkan proses jual beli tanah, padahal Notaris ENW, S.H harusnya mengetahui dengan jelas bahwa dalam pasal 26 ayat (2) UUPA sudah diatur sanksi apabila terjadi hal tersebut terjadi.

Untuk mencegah ST RIS mengalihkan tanah dan bangunan tanpa sepengetahuan RF maka dibuatkanlah Akta Pengkuan Hutang dengan Memakai Jaminan yaitu Akta nomor 74 tanggal 17-04-2008 (tujuh belas April dua ribu delapan). Akta ini pada intinya berisikan pengakuan bahwa ST RIS memiliki hutang pada RF dan memberikan tanah dan bangunan tersebut sebagai jaminan kepada RF.

Pada akhirnya kepemilikan atas tanah dan bangunan menjadi masalah ketika ST RIS mengajukan permohonan pailit sendiri atas dirin ya di saat kondisi tanah dan bangunan SHM Nomor 8766 telah diroya oleh RF. Permohonan diajukan ke Pengadilan Niaga Surabaya dan permohonan pailit ST RIS dikabulkan oleh Pengadilan Niaga Surabaya dengan Putusan Pernyataan Pailit No. 09/Pailit/2013/PN-Niaga.Sby. St RIS yang namanya tertera di dalam SHM Nomor 8766 mengakibatkan tanah hak milik dan bangunan yang ada di atasnya masuk menjadi *boedel* pailit.

Putusan pernyataan pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga Surabaya merupakan putusan yang di anggap berlebihan karena dalam dalam putusan itu Majelis Hakim langsung memutuskan bahwa tanah dan bangunan SHM Nomor 8766 masuk menjadi harta satu-satunya *boedel* pailit berdasarkan permohonan ST RIS yang menyebutkan bahwa tanah dan bangunan SHM Nomor 8766 adalah harta yang dapat dikenakan pertanggungjawaban yuridis (*haftung*) padahal berdasarkan pasal 21 UUK-PKPU menentukan bahwa:

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

Putusan tersebut merupakan putusan yang berlebihan karena pada prinsipnya yang harus mencari harta dari debitor pailit adalah kurator, sebagaimana yang diatur dalam pasal 100 ayat (1) dan (2) UUK-PKPU yang menentukan bahwa:

- (1). Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima suran putusan pengangkatannya sebagai kurator;
- (2). Pencatatan harta pailit dapat dilakukan dibawah tangan oleh kurator dengan persetujuan hakim pengawas.

Berdasarkan pasal 100 ayat (1) dan (2) kepailitan maka jelas kurator berwenang untuk mencari dan membuat daftar harta benda debitor pailit oleh kurator yang mendapat persetujuan dari hakim pengawas dan bukan majelis hakim. Daklam bukunya Hadi Shubhan menjelaskan bahwa: Setelah putusan pailit diajutuhkan, maka si pailit langsung kehilangan hak untuk melakukan pengurusan dan penguasaan terhadap harta

kekayaannya. Segenap harta kekayaannya akan masuk dalam *boedel* pailit. Kurator yang ditetapkan dalam putusan pailit segera bertugas untuk melakukan pengurusan dan penguasaan *boedel* pailit tersebut, di bawah pengawasan hakim pengawas, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan upaya hukum baik berupa kasasi atau peninjauan kembali. Kurator dalam kepailitan adalah pujihak yang telah ditetapkan oleh undang-undang untuk melakukan penguasaan dan pengurusan terhadap harta pailit.¹⁶ RF yang mengetahui adanya putusan pailit yang dijatuhkan kepada ST RIS memutuskan untuk melakukan perlawanan dan putusan pernyataan palit yang dijatuhkan oleh Pengadilan Niaga Surabaya. RF mengajukan gugatan perlawanan atas dimasukkannya tanah dan bangunan SHM Nomor 8766 dalam *boedel* pailit yang terigester dengan nomor perkara 21/Plw/Pailit/2013/PN.Niaga.Sby di pengadilan Niaga Surabaya. Namun sayangnya perlawanan yang dilakukan RF tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim karena Sertifikat Hak Milik Nomor 8766 adalah benar atas nama ST RIS sehingga sudah tepat dimasukkan dalam *boedel* pailit, padahal berdasarkan uraian di atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 8766 peralihannya dilakukan secara melawan hukum.

D. Kesimpulan

Bahwa kurator dapat menjalankan tugas dan wewenangnya untuk membereskan harta debitor pailit berupa tanah dengan serta-merta setelah keluarnya putusan pailit oleh pengadilan, sekalipun akan ada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor, dan meskipun juga di dalam harta tersebut terdapat kepemilikan orang asing, sebab tanah tersebut menjadi hak debitor pailit sebagaimana yang tercantum dalam bukti kepemilikan yaitu sertifikat. Adapun perjanjian antara WNI selaku *nominee* dan WNA tersebut dianggap tidak pernah ada atau dengan kata lain batal demi hukum (*void nictig*), karena bertentangan dengan Pasal 9 jo Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA dan pasal 1320 ayat (4) BW sehingga tanah tersebut menjadi harta debitor pailit dan dapat masuk dalam *boedel* pailitnya sesuai pasal 21 UUK-PKPU dimana salah satunya harta pailit adalah benda tidak bergerak yaitu tanah.

Daftar Pustaka

Buku-Buku

- Asikin, Zainal, 2000, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka.
- Dewi anggraini kolopaking, Anita, 2013, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, P.T. Alumni, Bandung,.
- Fuady, Munir, 2002, *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,.
- Hartini, Rahayu, 2007, *Hukum Kepailitan*, Universitas Muhamadiyah Malang Press, Malang,.
- Mahmud, Peter, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta,.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 1998, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang,.

¹⁶ Hadi Shubhan, *Op. Cit.*, hal. 134.

- Prodjohamidjojo, Martiman, 1995, *Proses Kepailitan*, Mandar Maju, Bandung.
- Shubhan, Hadi, 2008, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, dan Praktik Peradilan*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta,.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 2009, *Hukum Kepailitan, Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Cet. 4 Ed. Baru, Jakarta,.
- Suherman, E, 1988, *Faillissement (Kepailitan)*, Binacipta, Bandung,.
- Sumardjono, Maria S.W, 2009, *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, Cet. VI, Ed. Revisi, Kompas, Jakarta.
- Tumbuan, Frederick B.G, 1994, *Naskah Akademis Peraturan Dan Perundang-undangan Tentang Kepailitan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta,.
- Usman, Rachmadi, 2004, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja, 1999, *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Burgerlijk Wetboek (BW)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-PokoK Agraria.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Internet

Theresia Endang Ratnawati, Kajian Terhadap Proses Penyelesaian Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 9, No 2, 2009, hlm. 181-190, DOI: <http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2009.9.2.226>. Di akses 20 Mei 2019.