

BAB III

AKIBAT HUKUM PADA KLAUSUL BAKU BLANGKO PERPANJANGAN

SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITULIS OLEH

KURATOR

3.1 Blangko atau Formulir Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang di Sediakan oleh Kantor Badan Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia merupakan instansi pemerintah yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan. Semula Badan Pertanahan Nasional dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Keputusan Presiden tersebut kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000, dan terakhir dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.²⁶

Secara garis besar, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah *non-departemen* yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006). Selain itu, Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 menetapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional ditugaskan untuk

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan III*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, Hlm. 205.

melaksanakan fungsi pemerintah yang berkaitan dengan pertanahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral.

Karena BPN merupakan bagian internal dari komponen pembangunan bangsa, sebagaimana dengan komponen pembangunan bangsa lainnya, peran dan posisi BPN secara integral terintegrasi dalam kehidupan bernegara dan masyarakat, baik sebagai penegak kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) maupun peran dalam membangun bangsa dengan mengutamakan demokrasi, hak asasi manusia, kesejahteraan umum, lingkungan hidup, dan prinsip hidup berdaulat.

Pasal 28 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 menyatakan bahwa untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, dibentuk Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi di Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Kabupaten/Kota. Salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional adalah pengaturan penetapan hak-hak atas tanah, yang menyatakan sebagai berikut :²⁷

- 1) Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi badan pertanahan nasional di daerah dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Kabupaten/Kota.
- 2) Organisasi dan tata kerja kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat persetujuan

²⁷ Petrik P. E. Kolinug, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" Jurnal Lex et Societatis, Vol. V/No. 7 September 2017, Hlm 136

dari Menteri dan bertanggung jawab di bidang pendayagunaan aparatur negara.

Tanah yang kewenangan pemberiannya diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pemberian hak dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian hak baik secara individu atau kolektif secara umum. Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.²⁸

Oleh karena itu, guna untuk mendukung kewenangan, fungsi serta peran dari BPN untuk mewujudkan Pembangunan bangsa maka sudah sepatutnya BPN memberikan wadah serta pelayanan terkait administrasi yang berhubungan dengan pertanahan. Sebagaimana yang sudah dijelaskan bahwa Kantor Badan Pertanahan memberikan kewenangan terhadap tanah dengan beralaskan sertipikat yang salah satunya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

Pada dasarnya Hak Guna Bangunan atau bisa di singkat HGB telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undang yaitu tentang hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sebelum menjelaskan mengenai HGB, dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara

²⁸ Ali Achmad Chomzah, "*Hukum Pertanaha: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*", Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm. 42

ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Arti tanah yang dimaksudkan ialah tanah dalam pengertian yuridis yaitu hak atas tanah.

Selain itu dalam UUPA telah mengatur HGB secara khusus yaitu dari pasal 35 sampai dengan pasal 40. Yang menyatakan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang buka miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu terebut dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun (paling lama), terlebih dari pada itu HGB juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan seperti yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya.

Melihat dari persyaratan dan tata cara perpanjangan Sertipikat HGB berdasarkan peraturan yang telah dibuat yakni diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan tersebut disetiap prosesnya baik untuk perpanjangan sertipikat HGB diatas tanah pengelolaan, tanah Hak Pakai maupun diatas tanah Hak Milik selalu diawali dengan mengisi sebuah formulir atau bisa juga disebut

dengan Blangko. Yang mana blangko-blangko tersebut telah disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan atau disingkat BPN.

Definisi Mengenai blangko sendiri adalah sebuah surat yang didalamnya berisi tentang pernyataan-pernyataan serta keterangan-keterangan mengenai data-data pemohon (baik perorangan maupun badan hukum) serta data-data pada objek yang dimohonkan (baik Sertipikat Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha maupun Hak Guna Bangunan).

Pada umumnya blangko-blangko tersebut digunakan dalam proses pensertipikatan baik untuk penerbitan sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai, maupun untuk proses lainnya seperti Peningkatan Sertipikat Hak Guna Bangunan ke Sertipikat Hak Milik, Pembaharuan dan atau Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Usaha, Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Pakai pokonya alas hak tanah yang mempunyai jangka waktu dan bahkan untuk proses penurunan Hak seperti dari Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan.

Selain blangko-blangko yang disebutkan diatas Kantor Badan Pertnahan juga telah Melalui peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 telah mengatur bahwa akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT harus dibuat dengan menggunakan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disediakan (dicetak) oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi lain yang ditunjuk. Dan secara tegas dicantumkan bahwa fungsi blangko akta PPAT adalah syarat yang dapat digunakan sebagai dasar pendaftaram perubahan dan data pendataran tanah, hal ini dimuat pada dalam

Pasal 96 ayat (1) sampai (3) Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Adapun blangko-blangko PPAT yang disediakan oleh kantor badan pertanahn yang diatur pasal Pasal 95 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yakni sebagai berikut :

- (1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :
 - a. Akta Jual Beli;
 - b. Akta Tukar Menukar;
 - c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik;
 - h. Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dimana pada blangko-blangko tersebut memiliki atau terdapat sebuah klausul baku yang telah dirancang oleh penyedia blangko dalam hal ini adalah Kantor BPN yang didukung berdasarkan Peraturan-Peraturan Menteri Agraria dan Peraturan-Peraturan Pemerintah.

Sama halnya dengan akta Notaris yaitu suatu akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu :²⁹

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang (bentuknya baku)
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum

Bentuk Akta atau blangko PPAT juga diatur oleh Peraturan khususnya Peraturan Menteri Agraria dan yang boleh menggunakan hanya pejabat tertentu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dimana pada blangko-blangko atau akta yang telah diatur sedemikian rupa adalah berfungsi sebagai suatu alat bukti tertulis, yaitu pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan ditempat akta tersebut dibuat akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris ataupun PPAT

²⁹ Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, PT Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm 7

melainkan Pejabat Lelang maupun Pegawai Kantor Catatan Sipil. Tulisan dibawah tangan atau disebut juga saktu dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan yang dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.³⁰

Seiring dengan perkembangannya zaman, dahulu Blangko atau formulir yang disediakan oleh Kantor BPN hanya bisa diambil secara manual yaitu dengan cara datang ke kantor BPN setempat, tetapi sekarang blangko-blangko tersebut sudah bisa diambil atau diakses secara *online* melalui web yang telah di sediakan oleh Kantor Badan Pertanahan. Meskipun demikian tidak mengubah bahwa blangko memiliki sebuah klausul baku yang bertujuan untuk mengetahui terkait data-data dari pemohon maupun data-data objek yang dimohonkan seperti pada halnya blangko Perpanjangan Sertipikat HGB.

Pada dasarnya setiap daerah memiliki bentuk formulir atau blangko yang berbeda-beda tetapi meskipun demikian isi atau klausul baku yang termuat dalam blangko tersebut memiliki makna yang sama yaitu sama-sama meminta untuk menerangkan terkait identitas pemohon dan objek yang dimohon. Seperti yang dibahas sebelumnya bahwa penelitian ini membahas sebuah kasus yang terjadi di Surabaya yang dimana pada salah satu agunan atau barang jaminannya telah atau hampir habis jangka waktunya dalam hal ini

³⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm 48

berupa Sertipikat HGB, maka dalam proses perpanjangannya diajukan pada Kantor Badan Pertanahan yang berwilayah di Surabaya.

Adapun klausul baku yang tertulis dan harus diisi oleh pemohon dalam hal proses perpanjangan Sertipikat HGB yang diuraikan sebagai berikut :

1. Surat permohonan perpanjangan HGB, berisi tentang pertanyaan-pertanyaan mengenai data diri pemohon misalkan pemohon orang-perorangan seperti nama, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal dan bahkan data diri anak yang masih menjadi tanggungan berbeda dengan pemohon berbadan hukum yang harus mencantumkan data diri Perseroan seperti Nomor akta pendirian dan lainnya kemudian dilanjutkan dengan data-data objek atau tanah yang dimohonkan yaitu berisi terkait status tanahnya, letak tanahnya, batas-batas tanah (utara, timur, Selatan, barat), jenis serta keadaan tanah dan lainnya;
2. Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang dipunyai pemohon, yaitu surat yang menyatakan apabila si pemohon telah memiliki lebih dari satu sertipikat yang dimana pada surat tersebut harus mencantumkan luas keseluruhan dari sertipikat-sertipikat yang dipunyai pemohon dan harus mengisi data-data sertipikat-sertipikat yang lain seperti Nomor sertipikatnya, luas tanah pada masing-masing sertipikat serta kedudukan dari tanah pada sertipikat-sertipikat tersebut;
3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Untuk Perpanjangan atau Pembaruan Hak Atas Tanah adalah dokumen yang diperlukan untuk menjalankan hukum agraria Indonesia. Selain itu, surat ini memperkuat

sistem yang menunjukkan bahwa individu memiliki bukti penguasaan hak atas tanah. Selain itu, bukti kepemilikan ini sangat penting untuk menentukan pemilik hak atas tanah yang berhak berdasarkan kebenaran informasi yang ada. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang peregistrasian menyatakan bahwa surat pernyataan penguasaan fisik dapat digunakan sebagai bukti alternatif dalam kasus di mana alat pembuktian yuridis tidak tersedia. Surat pernyataan penguasaan fisik didefinisikan sebagai: "bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala Kantor Petanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis." Menurut PP Pendaftaran Tanah, Pasal 26 ayat (1) menyatakan bahwa alat keterangan tertulis yang ada telah dinilai cukup untuk memenuhi persyaratan pendaftaran hak.

Surat Pernyataan atas penguasaan fisik tersebut memuat keterangan-keterangan yang pada dasarnya menyatakan bahwa secara konkrit lahan tersebut dikuasai atau dimiliki serta dipergunakan sendiri oleh pihak yang dianggap sebagai pemilik lahan ataupun tidak dikuasai sendiri namun dimanfaatkan dengan sewa, bagi hasil ataupun dengan berbagai macam hubungan perdata lainnya, lahan sedang/tidak dalam kondisi bersengketa; dan jika pihak penandatanganan terbukti melakukan pemalsuan isi surat pernyataan, maka harus bersedia dituntut baik secara pidana maupun perdata sebab menyampaikan keterangan palsu. Bukti penguasaan fisik melalui surat pernyataan ini tidak cukup dijadikan sebagai bahan

pendukung bukti kepemilikan hak terhadap tanah. Hal tersebut mengingat panitia adjudikasi memiliki kewenangan untuk dapat pula meninjau kondisi bangunan, yang tanaman tumbuh dilahan tersebut, kolam atau kuburan keluarga yang dapat mengindikasikan kebenaran kepemilikan fisik atas lahan tersebut.³¹

Adapun secara yuridis diatur bahwa kepemilikan hak terhadap tanah yang dinyatakan melalui surat pernyataan penguasaan fisik tersebut tidak memerlukan adanya penerbitan surat Keputusan pengakuan hak. Hal ini dikarenakan ketua panitia adjudikasi akan mengakui tanah tersebut sebagai hak milik. Surat pernyataan penguasaan fisik dapat dikatakan telah memenuhi syarat apabila telah melengkapi, syarat kepemilikan atau penguasaan lahan minimal 20 tahun secara berturut-turut melalui itikad baik serta tanpa penolakan dari Masyarakat setempat, keterangan/kesaksian dari minimal 2 orang saksi serta kepala desa, serta syarat tidak ada pemalsuan terhadap surat penguasaan fisik serta syarat keadaan bangunan diatas lahan yang dapat memberikan indikasi atas kebenaran penguasaan fisik.³²

Kemudian dalam surat tersebut adalah surat yang menyatakan bahwa pemohon telah menguasai secara fisik tanah yang dimohonkan, selain itu terdapat klausul baku yang tertulis pada surat pernyataan tersebut yang diuraikan sebagai berikut :

³¹ Audry Zefanya, dan F.X Arsin Lukman, “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah”, Jurnal USM Law Review Vol 5 No 2 Tahun 2022, Hlm 447

³² *Ibid*

- 1) Bidang tanah tersebut masih saya kuasai secara fisik;
 - 2) Penguasaan bidang tanah tersebut dengan itikad baik dan secara terbuka oleh saya sebagai yang berhak atas bidang tanah tersebut;
 - 3) Bidang tanah tersebut tidak terdapat konflik/sengketa/perkara dan keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
 - 4) Bidang tanah yang dimohon berada diluar Kawasan hutan, diluar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;
 - 5) Bidang tanah yang dimohon tidak tumpang tindih dengan izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam;
 - 6) Bersedia dan sanggup untuk tetap melaksanakan kegiatan *Corporate Social Responsibility* (CSR), untuk permohonan hak guna bangunan dan hak pakai dengan jangka waktu yang diajukan oleh pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya dibidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
 - 6) Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;
 - 7) Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik Sebagian atau seluruhnya;
- 7) Surat pernyataan dengan klausul sebagai berikut :
- 1) Bahwa kebenaran materiil dan formiil atas dokumen asli maupun fotocopy yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang yang

dilampirkan dalam pendaftaran tanah ini menjadi tanggung jawab saya sepenuhnya;

- 2) Bahwa tanah yang dimohon tidak dalam sengketa dengan pihak lain;
- 3) Bahwa tanah yang dimohon secara fisik telah saya kuasai;
- 4) Bahwa tanah yang dimohon dipergunakan missal untuk perumahan
- 5) Bahwa tanah yang dimohon tidak masuk Asset dan/atau berada diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah atau Instansi Pemerintah;
- 8) Surat pernyataan tidak dalam sengketa, yaitu surat yang menyatakan bahwa tanah yang dimiliki oleh pemohon tidak sedang dalam sengketa misalkan seperti perkara kepailitan yang dimana pada surat tersebut terdapat klausul baku yang berbunyi “Tanah dan bangunan tersebut tidak dalam sengketa, bukan sebagai jaminan hutang piutang dan tidak dalam status sitaan”

Demikian uraian-uraian klausul baku dari formulir atau blangko Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan khususnya pada kantor Badan Pertanahan yang mana pada bentuk blangko tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang diuraikan sebagai berikut :

1. Berdasarkan PP Pada lampiran 2 yaitu fomulir permohonan HM, HGB, HP, dan HPL sesuai isian nomor 402 c

2. Berdasarkan PP lampiran 3 Surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon isian nomor 403,

Kemudian ada juga yang salah satu blangko atau surat terkait salah satu syarat yang harus diisi atau di ajukan dalam proses perpanjangan Sertipikat HGB yang diatur pada Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah untuk Perpanjangan/Pembaharuan Hak atas Tanah.

Pada Uraian klausul baku diatas dalam hal ini formulir atau blangko perpanjangan sertipikat HGB terdapat suatu kekurangan atau kurang detailnya pengaturan klausul baku terhadap proses perpanjangan Sertipikat HGB dalam hal ini objeknya telah masuk sebagai objek perkara kepailitan dan prosesnya atau kepengurusannya telah diambil alih oleh kurator sebagaimana yang tertulis pada surat-surat atau blangko-blangko tersebut seperti surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang mana dalam klausul baku pada surat tersebut terdapat frasa “ Dengan ini menyatakan bahwa saya dengan itikad baik telah menguasai/memiliki sebidang tanah yang terletak di ...” dan melihat dari kata penguasaan tanah memiliki definisi merupakan suatu hubungan hukum antara individu, organisasi, masyarakat ataupun badan hukum dengan tanah seperti yang didefinisikan dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960. Status kepemilikan atas tanah menurut hukum Agraria mencakup pada 2 aspek yaitu aspek privat dan aspek publik. Pada konsep pemilikan fisik berarti penguasaannya dimiliki secara langsung dan dikuasai subjek hukum. Sedangkan dalam konsep penguasaan yuridis berarti penguasaannya dimiliki oleh subjek

hukum itu berdasarkan alas menurut Undang-Undang misalkan seperti alas hak berupa Sertipikat (Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai). Sedangkan apabila yang terjadi adalah sertipikat tersebut masuk sebagai perkara kepailitan atau sita umum yang dimana pemilik sertipikat telah dinyatakan sebagai debitor pailit sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUK-PKPU Nomor 37 Tahun 2004 “ sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas sebagai yang diatur dalam Undang-Undang ini.” Berdasarkan frasa tersebut maka dapat diartikan bahwa kepailitan adalah suatu kondisi dimana debitor tidak lagi berwenang atas harta-hartanya selama proses kepailitan berlangsung dikarenakan kewenangannya beralih kepada Kurator.

Sehingga jika kita menyangkut pautkan klausul baku blangko perpanjangan Sertipikat HGB dengan Pasal 1 ayat (1) UUK-PKPU tersebut terdapat kebenturan arti dan maksud terkait dengan proses perpanjangan HGB. Karena telah jelas diatur bahwa debitor pailit yang sudah dinyatakan pailit tidak berwenang lagi terhadap harta-hartanya pun termasuk Sertipikat HGB maka apabila dalam proses kepailitannya terdapat Sertipikat HGB yang mungkin pada saat proses penjualan harta pailit atau pada saat pengekseskusan harta berupa sertipikat HGB tersebut hampir atau akan habis jangka waktunya sebelum terjual laku. Maka hal yang perlu dilakukan adalah dengan proses perpanjangan sertipikat HGB di BPN yang dalam prosesnya melakukan pengajuan formulir atau blangko yang memuat surat permohonan dan surat

pernyataan sebagai suatu syarat dalam proses perpanjangan HGB dan yang mengajukan adalah kurator tetapi pada klausul baku pada Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa harusnya yang menulis atau mengajukan surat pernyataan tersebut adalah seseorang yang berdasarkan Undang-Undang memiliki alas atau seseorang yang namanya tercantum dalam alas hak berupa sertipikat dalam hal ini sertipikat HGB. Karena pada dasarnya juga kurator hanyalah seseorang yang ditugaskan untuk membantu terkait pemberesan atau pengurusan harta pailit bukan selaku pemilik atau bahkan penguasaan fisik bidang tanah. Tetapi kebanyakan kasus kepailitan adalah ketika seseorang debitor sudah dianggap pailit seringnya keberadaan debitor sudah tidak diketahui lagi. Sehingga satu-satunya Solusi adalah kurator yang menulis data-data nya pada surat atau blanko-blanko dan mengajukan proses perpanjangan HGB tersebut.

Selain itu terdapat ketidaksesuaian juga terhadap surat yang merupakan bagian dari blanko perpanjangan HGB yaitu surat pernyataan tidak sedang dalam sengketa bahwa dalam surat telah jelas tertulis sebuah klausul sebagai berikut :

“ Bersama ini menyatakan dengan sesungguhnya dan bilamana perlu dikuatkan dengan sumpah bahwa tanah dan bangunan milik saya sebagaimana tertulis dalam sertipikat... sampai saat ini tanah dan bangunan tersebut diatas tidak dalam sengketa, bukan sebagai jaminan hutang piutang dan tidak dalam status sitaan “ Sedangkan pada kenyataanya seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa ada juga Sertipikat HGB yang sudah masuk sebagai objek

perkara kepailitan atau dalam sita umum, maka mau tidak mau harus dijalankan proses perpanjangan HGBnya karena jika sertipikat HGB dibiarkan habis jangka waktunya pada saat proses penjualan maupun proses pengeksekusiannya pertama harga jual dari alas sertipikat yang habis jangka waktunya tersebut akan menjadi sangat turun dan berdasarkan pada Pasal 18 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, bahwa salah satu hapusnya Hak Tanggungan adalah karena hapusnya Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Sehingga apabila sertipikat HGB dibiarkan habis jangka waktunya maka mengakibatkan kreditor tidak memiliki hak untuk didahulukan dalam hal proses pelelangan tanah beralas HGB tersebut.

Disisi lain sama halnya dengan Akta notaris dimana dalam akta yang dibuat tersebut memiliki klausul baku yang telah diatur oleh Undang-Undang salah satunya yaitu Klausula Ekosnerasi. Pada Pasal 15 ayat (1) UUJN-P menegaskan bahwa kewenangan Notaris untuk membuat akta (1) yang diperintahkan oleh/berdasarkan Undang-Undang, atau (2) yang dikehendaki oleh para pihak. Pencantuman klausula tersebut dapat dicantumkan sebelum penutup/akhir akta. Contohnya seperti “bahwa para penghadap menyatakan, jiks terjadi sengketa baik didalam maupun diluar pengadilan, baik secara pidana maupun perdata tidak akan melibatkan notaris dengan cara dan bentuk apapun.”³³

³³ Habib Adji, Penerapan Pasal 38 UUJN-P dalam Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Notaris, CV. Bintang Surya Madani, Yogyakarta, 2021, Hlm 53.

Sebagaimana diketahui bahwa sita umum merupakan bentuk penyitaan yang dikenal dalam hukum perdata khususnya hukum kepailitan yang mengatur hubungan antar-individu yang bersifat privat. Penyitaan berasal dari terminology Belanda yaitu *Beslah* atau bahasa bakunya adalah sita atau penyitaan.³⁴ Sita adalah penyitaan atas harta kekayaan milik seseorang, baik barang bergerak atau barang tidak bergerak untuk mejamin hak-hak penggugat dalam perkara perdata atas barang-barang untuk mendapatkan bukti dalam perkara pidana. Sita digunakan sebagai jaminan barang dibawah kuasa pengadilan sampai proses perkara selesai.³⁵

Terdapat perbedaan konsep antara sita perdata biasa dengan sita umum, dalam kepailitan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Kepailitan. sita perdata, penyitaan dapat dilakukan berdasarkan ketetapan dari hakim sedangkan sita umum dapat dilakukan berdasarkan putusan pailit. selain itu sita perdata biasanya dilakukan sebelum adanya putusan pengadilan sedangkan sita umum dilakukan sejak adanya putusan pailit dari pengadilan.

Sebelumnya telah di jelaskan mengenai pengertian kepailitan yang berkaitan dengan sita umum seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yakni pada Pasal 1 ayat (1) UUK-PKPU adalah bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit. Dilihat dari pengertian kepailitan menggambarkan bahwa kepailitan adalah segala sesuatu yang menyangkut sita

³⁴ M. Yahya Harahap, "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Keempat*", Sinar Grafikan, Jakarta, 2006, Hlm 282

³⁵ M. Marwan dan Jimmy P., "*Kamus Hukum Dictionary Of Law Complete Editon, Cetakan I'*", Reality Publisher, Surabaya, 2009, Hlm 574

umum, meskipun pada kenyataannya muatan kepailitan dan Undang-Undang Kepailitan tidak hanya terkait sita umum akan tetapi meliputi juga beberapa aturan lain diluar sita umum seperti rehabilitasi dan keadaan hukum debitor setelah berakhirnya pemberesan. Hukum acara perdata mengatur empat jenis sita yaitu sebagai berikut :³⁶

1. Sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang merupakan sita yang dipersengketakan maupun harta kekayaan tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak terkait gugatan ganti rugi atau utang-piutang.
2. Sita hak milik (*revindicatoir beslag*) yang berkaitan dengan sita terhadap suatu barang bergerak berdasarkan hak milik penggugat yang sedang berada ditangan tergugat.
3. Sita harta bersama (*marital beslag*), yang merupakan sita atas harta bersama suami istri baik yang berada ditangan suami maupun istri apabila terjadi sengketa perceraian.
4. Sita eksekusi (*executoir beslag*) merupakan sita atas barang-barang yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai hukum tetap.

Terkhusus dalam perkara kepailitan terdapat suatu jenis sita yaitu sita umum. Detailnya sita umum merupakan jenis sita yang dilakukan atas seluruh harta kekayaan milik debitor baik yang sudah ada saat ini maupun yang akan

³⁶ Luthvi Febryka Nola, "Kedudukan Sita Umum terhadap Sita Lainnya dalam Proses Kepailitan (*The Position of General Seizure Towards Others in The Process of Bankruptcy*)", Jurnal DPR RI, 2018, Hlm 218

ada pada masa mendatang dengan tujuan agar hasil penjual dari harta yang disita dapat dibagikan secara adil dan proporsional diantara sesama para kreditor sesuai dengan besarnya piutang dari masing-masing kecuali diantara kreditor memiliki alasan untuk didahulukan.

Adapun beberapa tujuan utama dalam penyitaan secara perdata yang diuraikan sebagai berikut :

1. Mencegah harta kekayaan tergugat (dalam kepailitan debitor) tidak berpindah tangan, tidak dibebani sewa menyewa dan tidak diagunkan kepada pihak ketiga, sehingga gugatan tidak hampa (*illusioner*).³⁷
2. Objek eksekusi menjadi pasti karena penggugat harus menunjukkan identitas barang yang akan disita. Dimana tujuan dari penyitaan ini tidak mungkin dapat terlaksana dalam kepailitan karena ketika hakim memutus pailit dan berlaku sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitor, hakim tidak merinci apa saja harta kekayaan debitor. Akibatnya dalam kepailitan, kurator yang menginventarisasi harta kekayaan debitor diputus pailit. Kegiatan tersebut dilakukan dalam rangka menjalankan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit (Sesuai dengan Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan).³⁸

³⁷ M. Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Sinar Grafika, , Jakarta, 2008, hlm. 285.

³⁸ *Op Cit* Hlm 223

Adapun tujuan dilakukannya sita jaminan dalam proses kepailitan yaitu sebagai upaya preventif untuk mencegah debitor melakukan perbuatan yang tidak jujur atau praktik curang dengan sengaja melakukan pengalihan harta bendanya sehingga dapat merugikan kreditor dalam rangka pelunasan hutangnya. Selain itu kepailitan juga bertujuan untuk menghindari penyitaan dan eksekusi perorangan atas harta kekayaan debitor yang tidak mampu melunasi utangutangnya. Eksekusi perorangan yang dilakukan secara bersamaan tentunya sangat berpotensi menimbulkan konflik berupa perebutan antar kreditor. Tujuan lain dari kepailitan adalah untuk mencegah adanya kreditor pemegang hak jaminan kebendaan menuntut haknya dengan cara menjual barang debitor tanpa memperhatikan kepentingan debitor maupun kreditor lainnya. Kepailitan juga bertujuan untuk menghindari kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh kreditor atau debitor.³⁹

Melihat dari pengertian, konsep, serta tujuan sita menunjukkan bahwa harta debitor yang pailit disebut sebagai objek perkara kepailitan atau status objeknya adalah sengketa maka jika disangkut pautkan kembali dengan surat Pernyataan tidak terdapat sengketa yang merupakan salah syarat dalam blanko perpanjangan HGB terdapat ketidaksesuaian terhadap proses serta keterangan yang ditulis dalam guna memenuhi isi klausul baku pada surat atau blanko perpanjangan HGB tersebut.

Selain itu juga tidak ada pengaturan dan keterangan lebih jelas serta lebih lanjut terkait klausul baku yang dalam proses perpanjangan HGBnya

³⁹ *Ibid*

terdapat objek yang telah masuk kedalam perkara kepailitan atau terdapat sita umum, sehingga kedudukan blangkonya bisa terjadi kekaburan makna dan bisa mengakibatkan terjadinya indikasi keterangan palsu, karena pada dasarnya sertifikat HGB tersebut telah bestatus sebagai objek perkara.

Namun jika kita berpatok pada pasal 100 ayat (1) ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang menyatakan bahwa (1) Dalam hal tanah menjadi Objek perkara, ditetapkan status quo atau sita pengadilan maka tidak menghalangi proses Perpanjangan dan/atau Pembaharuan HGB yang bersangkutan. Maka pada prosesnya harusnya tidak menjadi masalah.

3.2 Tanggung Jawab Kurator pada Pelaksanaan Proses Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Debitor pailit kehilangan haknya untuk mengurus dan mengelola harta milik yang termasuk boedel kepailitan, Sejak tanggal putusan pailit sudah keluar. Maka sejak tanggal itu juga urusan tersebut harus segera diserahkan kepada kurator, sehingga kuratorlah yang akan melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit tersebut.

Oleh karena itu, dalam putusan pernyataan kepailitan ditetapkan pula pihak-pihak yang ditunjuk sebagai kurator. Dulu, yang dapat menjadi kurator hanya Balai Harta Peninggalan, namun seiring dengan berkembangnya zaman dalam perkembangannya sekarang, yang dapat menjadi kurator bukan hanya Balai Harta Peninggalan, tetapi dapat pula kurator lain selain Balai Harta

Peninggalan. Dalam debitor atau kreditor tidak mengajukan usul pengangkatan kurator lain kepada Pengadilan, maka Balai Harta Peninggalan bertindak sebagai kurator sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004.

Adapun pihak yang dapat menjadi kurator sebagaimana diatur dalam Pasal 70 ayat (1) dan (2) UU No. 37 Tahun 2004 adalah :

- 1) Orang perorangan yang berdomisili di Indonesia, yang memiliki keahlian khusus yang dibutuhkan dalam rangka mengurus dan atau membereskan harta pailit.
- 2) Terdaftar pada kementerian yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang hukum dan peraturan perundangundangan.

Terlihat jelas bahwa peran kurator adalah menngurus dan/atau membereskan harta pailit sesuai dengan Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 UUK-PKPU. Penugasan tersebut dapat dilakukan sejak tanggal putusan pailit dijatuhkan meskipun perkara masih dalam tahap kasasi dan/atau peninjauan kembali atau dapat dikatakan bahwa putusan pengadilannya belum in-kracht.

Selain pihak-pihak yang dijelaskan sebelumnya ada juga tugas kurator dalam melakukan proses pengurusan dan pemberesan harta pailit yang sudah diatur dalam Undang-Undang Kepailitan, dalam hal tugas kurator tersebut terdapat uraian berbeda antara pengurusan dan pemberesan harta pailit yakni diuraikan sebagai berikut, tahap pengurusan kepailitan terdiri dari :

- 2) Mengumumkan putusan Pengadilan Niaga dalam 2 (dua) surat kabar harian dan Berita Negara RI (Pasal 15 ayat 4 UUK&PKPU);
- 3) Memanggil para kreditur untuk mendaftarkan tagihannya (Pasal 86 ayat 3 UUK&PKPU);
- 4) Melakukan pemblokiran rekening dan benda-benda tak bergerak milik si debitur pailit
- 5) Memindahkan surat-surat/telegram yang dialamatkan kpd debitur pailit ke alamat kurator (Pasal 105 UUK&PKPU)
- 6) Mendaftar piutang para kreditur (Pasal 115 UUK&PKPU)
- 7) Batas akhir verifikasi pajak (Pasal 113 ayat 1 UUK&PKPU)
- 8) Membuat daftar inventarisasi harta kekayaan pailit/pendaftaran budel pailit (Pasal 100 UUK&PKPU);
- 9) Mengadakan rapat pencocokan piutang atau rapat verifikasi (Pasal 114 UUK&PKPU);
- 10) membuat Daftar Piutang sementara yang diakui, dan Daftar Piutang yang dibantah disertai alasannya (Pasal 117 UUK&PKPU).

Setelah memahami tahap pengurusan pailit, maka tahap selanjutnya adalah tahap pemberesan kepailitan. Tahap ini terdiri dari :

- 1) Melakukan penagihan atas piutang-piutang si pailit (jika ada) ;
- 2) Melakukan penilaian asset terlebih dahulu pengambilan sumpah appraisal oleh Hakim Pengawas;
- 3) Melakukan penjualan atas harta kekayaan si pailit (Pasal 184 dan 185 UUK&PKPU) ;

- 4) Membuat daftar pembagian untuk diajukan ke Hakim pengawas (Pasal 189 ayat 1 & 2 UUK&PKPU) ;
- 5) Mengumumkan penetapan pembagian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga;
- 6) Melakukan pembayaran terhadap kreditur yang diakui (Pasal 189 ayat 4 jo. Ps. 201 UUK&PKPU) ;
- 7) Mengajukan permohonan pengakhiran kepada Hakim Pengawas sebagai pertanggung jawaban pekerjaan kurator (Pasal 202 ayat 3 UUK&PKPU);
- 8) Mengumumkan berakhirnya kepailitan dalam 2 (dua) surat kabar harian dan Berita Negara RI (Pasal 202 ayat 2 UUK&PKPU) ;
- 9) Membuat laporan pengakhiran kepailitan kepada Hakim Pengawas dan Ditjen AHU.

Tugas umum kurator secara umum adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit, oleh karena itu kurator harus berindak untuk kepentingan yang terbaik bagi kreditor, tetapi ia juga harus memperhatikan kepentingan debitor pailit, kepentingan-kepentingan tersebut tidak boleh diabaikan sama sekali.⁴⁰

Lebin rinci lagi, tugas kurator dapat diterangkan sebagai berikut :⁴¹

⁴⁰ Imran Nating, “Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit”, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm, 75

⁴¹ Moch Zulkarnain Al Mufti, ” Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Harta Pailit di Bawah Harga Pasar”, Lex Renaissance No. 1 Vol. 1 Januari 2016: 92 -106 hlm 95

- 1) Mengumumkan putusan pernyataan pailit, tempat dan waktu penyelenggaraan rapat pertama Kreditor dalam Berita Negara R.I dan dua surat kabar harian yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas, dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) hari tanggal putusan pernyataan pailit diterima (Pasal 15 ayat (4) UUK & PKPU);
- 2) Mengusahakan keselamatan harta pailit dengan melakukan penyimpanan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek dan surat-surat berharga lainnya dengan memberikan tanda penerimaan (Pasal 98 UUK & PKPU);
- 3) Membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator (Pasal 100 UUK & PKPU), dan setelah itu harus membuat daftar tentang sifat dan jumlah piutang dan beserta jumlah piutang mereka masing-masing (Pasal 102 UUK & PKPU). Pencatatan harta pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dan daftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 harus diletakkan di Kepaniteraan Pengadilan untuk dapat dilihat oleh setiap orang dengan cuma-cuma (Pasal 103 UUK & PKPU);
- 4) Mengumumkan dalam dua surat kabar harian batas akhir pengajuan tagihan Kreditor, hari, tanggal, waktu, dan tempat rapat pencocokan piutang, yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas (Pasal 114 UUK & PKPU);

- 5) Mencocokkan tagihan-tagihan yang masuk (Pasal 116 UUK & PKPU);
- 6) Membuat daftar piutang yang sementara diakui dan yang dibantah (Pasal 117 UUK & PKPU);
- 7) Menyediakan di Kepaniteraan Pengadilan salinan daftar piutang yang sementara diakui dan yang sementara dibantah (Pasal 119 UUK & PKPU);
- 8) Memberitahukan kepada para Kreditor tentang adanya daftar piutang yang sementara diakui dan yang sementara dibantah, serta memanggil untuk hadir dalam rapat pencocokan piutang (Pasal 120 UUK & PKPU);
- 9) Memberikan laporan mengenai keadaan harta pailit, setelah rapat pencocokan piutang berakhir (Pasal 143 ayat (1) UUK & PKPU);
- 10) Memberikan pendapat tertulis tentang rencana perdamaian (Pasal 146 UUK & PKPU);
- 11) Membuat/menyusun daftar pembagian dan dimintakan persetujuan kepada Hakim Pengawas (Pasal 189 ayat (1) UUK & PKPU) dan menempatkan daftar pembagian yang telah disetujui Hakim Pengawas di Kepaniteraan Pengadilan untuk dapat dilihat oleh para Kreditor selama tenggang waktu yang ditetapkan Hakim Pengawas (Pasal 192 UUK);
- 12) Melaksanakan pembagian yang sudah ditetapkan (Pasal 201 UUK & PKPU);

- 13) Mengumumkan ikhtisar berakhirnya kepailitan dalam surat kabar yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas dan dalam Berita Negara (Pasal 202 ayat (2) UUK & PKPU);
- 14) Memberikan pertanggung jawaban mengenai tugas pengurusan dan pemberesan yang telah dilakukannya kepada Hakim Pengawas (Pasal 202 ayat (3) UUK & PKPU).

Setiap tiga bulan sekali, kurator, dalam menjalankan tugasnya harus menyerahkan laporan terkait pelaksanaan tugasnya kepada hakim pengawas, yang laporan tersebut dapat dikonsultasikan dengan bebas oleh setiap orang. Mengingat bahwa beratnya tugas kurator sebagaimana tersebut di atas, maka untuk mencegah atau menghindari terjadinya risiko yang timbul dalam pelaksanaan fungsinya, maka peran atau amanat hakim pengawas adalah bersifat mutlak, sehingga jika penanggung jawab menjalankan fungsinya tanpa izin hakim pengawas dan apabila dikemudian hari terjadi kerugian disebabkan oleh kelalaiannya, maka kerugian tersebut ditanggung oleh kurator. Hal tersebut sudah sesuai dengan Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Deskripsi tugas seorang kurator dalam kepailitan tersebar dalam pasal-pasal UU No. 37 Tahun 2004. Namun tugas kurator paling fundamental (sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, adalah untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit. Dalam melakukan tugas tersebut, kurator memiliki visi utama, yaitu mengambil

keputusan yang terbaik untuk memaksimalkan nilai harta pailit. Berhubung tugas pengurusan dan pemberesan harta pailit berada di tangan kurator, dengan sendirinya kurator mempunyai tanggung jawab penuh dalam melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 74 UU No. 37 Tahun 2004. Tanggung jawab kurator atas kesalahan dan kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan harta pailit yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit diatur dalam Pasal 72 UU No. 37 Tahun 2004.

Tanggung jawab Kurator dalam kapasitas sebagai Kurator dibebankan pada harta pailit, dan bukan pada Kurator secara pribadi yang harus membayar kerugian. Pihak yang menuntut mempunyai tagihan atas harta kepailitan, dan tagihannya adalah utang harta pailit, seperti :⁴²

- a) Kurator lupa untuk memasukkan salah satu Kreditor dalam rencana distribusi;
- b) Kurator menjual aset Debitor yang tidak termasuk dalam harta kepailitan;
- c) Kurator menjual aset pihak ketiga;
- d) Kurator berupaya menagih tagihan Debitor yang pailit dan melakukan sita atas properti Debitor, kemudian terbukti bahwa tuntutan Debitor itu palsu.

⁴² Imran Nating, “Peranan dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit”, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm 117.

Lebih lanjut, seorang kurator dapat dan bebas untuk memutuskan cara pemberesan harta pailit dengan selalu memperhatikan nilai terbaik pada waktu pemberesan. Pemberesan dapat dilakukan sebagai satu atau lebih kesatuan usaha (*going concern*) atau atas masing-masing harta pailit. Kurator melakukan pemberesan dengan penjualan di muka umum atau, apabila di bawah tangan, dengan persetujuan hakim pengawas. Dalam melaksanakan penjualan harta Debitor pailit, kurator harus memperhatikan diantaranya:⁴³

- 1) Harus menjual untuk harga yang paling tinggi;
- 2) Harus memutuskan apakah harta tertentu harus dijual segera dan harta lain harus disimpan terlebih dahulu karena nilainya akan meningkat di kemudian hari;
- 3) Harus kreatif dalam mendapatkan nilai tertinggi atas harta debitor pailit.

Selanjutnya, dalam hal Kurator dalam melaksanakan pemberesan harta pailit memiliki tugas dan kewenangan diantaranya:

- 4) Setelah kepailitan dinyatakan dibuka kembali, kurator harus seketika memulai pemberesan harta pailit;
- 5) Memulai pemberesan dan menjual harta pailit tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan debitor.

⁴³ *Op Cit*, hlm 85.

- 6) Memutuskan tindakan apa yang akan dilakukan terhadap benda yang tidak lekas atau sama sekali tidak dapat dibereskan.
- 7) Menggunakan jasa bantuan debitor pailit guna keperluan pemberesan harta pailit, dengan memberikan upah.

Meskipun dalam Undang-Undang mengatur bahwa kurator sudah dapat menjalankan tugas dan kewenangannya setelah adanya putusan pernyataan pailit oleh Pengadilan Niaga, namun tidak berarti kurator dapat melakukan tindakan pengurusan dan pemberesan semauanya sendiri. Untuk melaksanakan tanggung jawabnya, melainkan kurator harus tetap memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Kewenangan kurator dalam melakukan tindakan tertentu;
2. Memperhatikan saat yang tepat (terutama secara ekonomi dan bisnis) untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu, mengingat kurator harus berusaha meningkatkan nilai ekonomi dari aset debitor;
3. Perlunya izin dari pihak-pihak terkait dalam melakukan tindakan tertentu, misalnya dari Hakim Pengawas, Pengadilan Niaga, panitia kreditor, debitor, dan sebagainya;
4. Perlunya prosedur tertentu terhadap tindakan yang dilakukan oleh kurator, misalnya harus dalam rapat dengan kuorum tertentu, harus dalam sidang yang dihadiri/dipimpin oleh hakim pengawas, dan sebagainya; serta
5. Harus memperhatikan cara yang layak dari segi hukum, kebiasaan, dan sosial dalam menjalankan tindakan-tindakan tertentu, misalnya dalam

melakukan penjualan aset tertentu melalui pengadilan, lelang, bawah tangan, dan sebagainya.

Selain uraian tugas dan kewenangan yang dilakukan oleh kurator ada juga Peranan dan tanggung jawab kurator dalam proses kepailitan diatur dalam UUK&PKPU. Kurator memiliki peran penting dalam mengawasi dan mengelola proses kepailitan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan para kreditor dan mengoptimalkan pemulihan aset untuk membayar utang Debitor. Berikut adalah beberapa peranan dan tanggung jawab kurator menurut UUK&PKPU:⁴⁴

1. Pemantau dan Pengawas: Kurator bertindak sebagai pemantau dan pengawas atas seluruh proses kepailitan. Mereka memastikan bahwa proses hukum berjalan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUK&PKPU dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.
2. Pemeliharaan Aset: Salah satu tanggung jawab utama kurator adalah memelihara aset yang dimiliki oleh Debitor. Mereka harus memastikan bahwa aset-aset tersebut tetap terjaga dan tidak mengalami kerusakan atau perampokan selama proses kepailitan.
3. Inventarisasi Aset: Kurator harus melakukan inventarisasi lengkap atas semua aset yang dimiliki oleh Debitor yang sedang menjalani proses

⁴⁴ Martunas Sianturi, Dewi Iryani, dan Puguh Aji Hari Setiawan, "Tugas, Peran Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Kepailitan", Co-Value: Jurnal Ekonomi, Koperasi & Kewirausahaan Volume 14, Nomor 6 November 2023 hlm. 756

kepailitan. Inventarisasi ini mencakup seluruh harta kekayaan Debitor, termasuk harta kekayaan yang berada di luar negeri.

4. Penjualan dan Likuidasi Aset: Kurator berwenang untuk menjual atau melikuidasi aset Debitor untuk membayar utang kepada para kreditor. Penjualan atau likuidasi ini dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bertujuan untuk memaksimalkan pemulihan aset.
5. Penyusunan Rencana Kepailitan: Kurator juga berperan dalam menyusun rencana kepailitan yang mengatur bagaimana aset Debitor akan dikelola dan bagaimana utang-utang akan dibayar kepada para kreditor.
6. Melakukan Pengajuan Tuntutan: Kurator dapat mengajukan tuntutan hukum terhadap pihak-pihak tertentu yang berpotensi bertanggung jawab atas kebangkrutan Debitor atau terlibat dalam tindakan yang merugikan kepentingan kreditor.
7. Pelaporan dan Pertanggungjawaban: Kurator berkewajiban untuk menyampaikan laporan secara berkala kepada hakim pengawas dan para kreditor mengenai perkembangan proses kepailitan dan tindakan-tindakan yang diambil dalam proses tersebut
8. Kordinasi dengan Kreditor dan Pihak Terkait: Kurator berperan sebagai penghubung antara Debitor, kreditor, dan pihak-pihak terkait lainnya dalam proses kepailitan. Mereka harus menjalin koordinasi yang baik dengan semua pihak untuk memastikan proses kepailitan berjalan lancar.

Peranan dan tanggung jawab kurator dalam UU Kepailitan adalah kunci dalam memastikan bahwa proses kepailitan berlangsung secara adil dan

efisien, dan bahwa hak-hak para kreditor dilindungi dan dipulihkan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Selanjutnya untuk lebih memahami definisi kreditor separatis, kreditor separatis adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat bertindak sendiri, mereka adalah kelompok kreditor yang tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit debitor, yang berarti bahwa hak eksekusi mereka tetap dapat dilakukan bahkan jika debitor tidak pailit. Kreditor jenis ini memiliki kemampuan untuk dapat menjual sendiri barang-barang yang menjadi jaminan, seolah-olah tidak ada kepailitan. Namun, jika debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, hak ini ditangguhkan selama sembilan puluh hari, atau masa stay. Menurut Pasal 55 UU No. 37 Tahun 2004, kreditor separatis adalah pemegang gadai, jaminan fidusia, tanggungan, hipotik, atau hak agunan atas aset lainnya. Maksud diadakannya lembaga penangguhan pelaksanaan hak kreditor separatis adalah bertujuan untuk memberikan kesempatan dan waktu bagi kurator dalam mengurus boedel pailit secara teratur guna memenuhi kepentingan para pihak yang berhubungan dengan kepailitan tersebut, termasuk kemungkinan tercapainya perdamaian, atau untuk meningkatkan nilai ekonomi dari harta pailit.

Selain itu dalam hal kreditor separatis adalah pemegang hak jaminan atas kebendaan yang tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit debitor, dimana kreditor dapat menjual sendiri barang-barang debitor pailit yang menjadi jaminan, selanjutnya hasil penjualan tersebut akan diambil sebesar

piutangnya, kemudian apabila terdapat sisa dalam penjualannya maka sisanya disetorkan ke kas kurator sebagai boedel pailit. Namun apabila hasil penjualan tidak mencukupi nilai pelunasan piutangnya, maka kreditor separatis dapat mendaftarkan kepada kurator pada waktu verifikasi dengan akibat berkedudukan sebagai kreditor konkuren.

Berkaitan dengan barang yang dibebani hak jaminan atas kebendaan tersebut dijual oleh kurator, maka hasil dari penjualan akan dikurangi dengan biaya kurator. Dan manakala hasil penjualan tersebut melebihi nilai piutang kreditor separatis maka pengurangan tersebut tidak akan mempengaruhi jumlah hak yang akan diperoleh kreditor separatis, namun apabila hasil penjualan tidak menutupi piutangnya maka pengurangan biaya kurator akan mengurangi hak kreditor separatis. dengan tetap memperhatikan kepentingan kreditor separatis sesuai dengan tanggung jawabnya, selain itu perlu juga dicermati mengenai kemampuan dan kompetensi kurator dalam mengurus dan melakukan pemberesan harta pailit. Mengingat bahwa ketidak profesionalan kurator dalam menjalankan tugasnya merupakan salah satu faktor menghambat proses pemberesan.

Terhadap benda jaminan yang dibebani Hak Tanggungan dalam pelaksanaan eksekusinya, kurator berdasarkan dengan tanggung jawabnya, harus melakukan usaha semaksimal mungkin guna memenuhi hak dari kreditor separatis. Mengingat ketika menjalankan tanggung jawabnya kurator sering menghadapi masalah pada waktu melakukan pemberesan, terutama ketika debitor tidak kooperatif selama proses pemberesan, baik

secara teknis maupun non teknis. Disamping itu, kreditor separatis harus berhadapan dengan kreditor preferen yang mempunyai kedudukan istimewa yakni berkaitan dengan hutang pajak dan tagihan pembayaran upah pekerja.

Melihat Pasal 56 ayat (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, bahwa selama jangka waktu penangguhan, kurator dapat menggunakan harta pailit baik untuk benda tidak bergerak maupun benda bergerak yang berada dalam penguasaan kurator dalam rangka kelangsungan usaha debitor, Adapun perlindungan yang wajar diberikan untuk kepentingan kreditor atau pihak ketiga sekalipun harta tersebut dibebani hak jaminan atas kebendaan. Perlindungan tersebut berupa :

1. Ganti rugi atas terjadinya penurunan nilai harta pailit;
2. Hasil penjualan bersih;
3. Hak kebendaan pengganti; atau
4. Imbalan yang wajar dan adil serta pembayaran tunai (utang yang dijamin) lainnya.

Maka dari itu untuk menghindari konflik kepentingan antara kurator dan kreditor separatis dan untuk memastikan bahwa hak kreditor separatis dipenuhi sesuai dengan jumlah piutang mereka tanpa merugikan kreditor lainnya, kurator harus memiliki integritas yang didasarkan pada kebenaran dan keadilan, serta harus mematuhi standar profesi dan etika sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, kurator harus lebih profesional dalam mengelola harta debitor yang dinyatakan pailit. Kurator

profesional dalam hal ini adalah kurator yang menguasai bidang hukum dan dapat mengelola operasi, terutama audit pembukuan.

Adapun asas yang mendukung dalam kepailitan tersebut seperti asas Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dimana dalam asas tersebut terdapat Asas-asas yang diadopsi oleh Undang-Undang PKPU tersebut salah satunya adalah Asas Keseimbangan yang dalam Undang-Undang mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan yaitu disatu pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitor yang tidak jujur di lainn pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya pranata dan Lembaga kepailitan yang tidak beritikad baik. Selain itu ada juga asas keadilan yang memiliki pengertian untuk memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan seperti debitor pailit, kreditor, kurator maupun pihak-pihak lain yang mendukung proses kepailitan tersebut seperti hakim pengawas yang memuat pengertian bahwa asas keadilan adalah mencegah terjadinya kesewang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap debitor dengan tidak memperdulikan kreditor lain.

Selain itu ada juga asas kepailitan merupakan jalan terakhir untuk penyelesaian Utang debitor sebuah asas yang menyatakan *ultimum remidium (the last resort)* dalam proses kepailitan guna untuk menyelesaikan permasalahan hutang-piutang yang dilakukan oleh debitor dan kreditor. Kemudian ada juga asas harta kekayaan debitor pailit yang

sudah berada dibawah sita umum yang pemberesan serta pengurusannya dikelola oleh kurator dimana proses penjualan barang-barang yang dibebani jaminan hak kebendaan tersebut dilakukan oleh kurator dan kurator yang disebutkan dalam asas tersebut di tuntutan untuk memenuhi kepentingan-kepentingan kreditor separatis tanpa merugikan kreditor lainnya dengan

Kemudian kembali dilanjutkan dengan proses perpanjangan HGB, sebagaimana diketahui bahwa banyak dan berat sekali kewenangan dan tugas kurator yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak lain seperti kreditor dan mengoptimalkan pemulihan harta debitor pailit untuk melunasi hutangnya dengan melakukan pengawasan. Selain itu tanggung jawab seorang kurator dalam melakukan tugasnya baik tugas pengurusan maupun untuk tugas pemberesan harta pailit yakni mulai dari penjualan harta milik debitor pailit, Menyusun rencana kepailitan, pihak yang memutuskan apakah barang debitor pailit tersebut harus segera dijual atau tidak, pihak yang mengkoordinasikan terhadap para pihak yaitu debiotr dan kreditor agar proses kepailitan berjalan lancar, dan salah satu tugasnya adalah melakukan pemeliharaan terhadap objek kepailitan guna mempertahankan nilai penjualan.

Proses perpanjangan sertipikat HGB adalah salah satu upaya dalam melakukan pemeliharaan terhadap objek kepailitan karena seperti yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa apabila jangka waktu Sertipikat HGB akan atau hampir habis jangka waktunya dan jika tidak dilakukan proses perpanjangan Sertipikat HGB maka ketentuan pada Pasal

18 ayat (4) Undang-Undang hak Tanggungan menjadi berlaku demikian menyatakan bahwa hapusnya Hak Tanggungan salah satunya karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan namun tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin tetapi hak didahulukan yang dimiliki kreditor menjadi hilang. Sehingga kurator harus melakukan proses perpanjangan HGB untuk menghindari terjadinya hal-hal tersebut. Karena pada dasarnya juga dalam pelaksanaan tugasnya terhadap benda jaminan yang dibebani Hak Tanggungan, kurator memiliki tanggung jawab untuk berusaha semaksimal mungkin untuk memenuhi kepentingan terhadap para pihak dalam kepailitan salah satunya adalah hak kreditor separatis dengan berpedoman pada kebenaran dan keadilan serta keharusan untuk mentaati standar profesi dan etika dengan tetap berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan terkait.

Kemudian dilanjutkan dengan akibat hukum yang didapatkan terhadap blangko perpanjangan sertipikat HGB yang ditulis dan diajukan oleh kurator sebagaimana sebelumnya telah dijelaskan bahwa ada salah satu surat yang termasuk dalam kelengkapan blangko perpanjangan Sertipikat HGB yaitu berupa surat Pernyataan tidak dalam sengketa yang dimana surat tersebut menyatakan secara jelas bahwa objek yang dimohonkan tidak boleh masuk kedalam suatu perkara atau sengketa, bukan sebagai jaminan hutang-piutang dan tidak sedang dalam status sitaan yang kemudian jika kita melihat pada kenyatannya selain kurator sebagai pemohon dalam hal ini selaku penguasa Sertipikat HGB milik debitor pailit, objek yang diajukan

oleh kurator tersebut sudah pasti adalah objek yang sedang dalam perkara kapailtan atau sedang dalam status sitaan. Sehingga bisa dikatakan bahwa apabila kurator tetap mengajukan pelaksanaan Perpanjangan HGB dengan objek tersebut maka terdapat akibat hukum yaitu berupa keterangan palsu karena objek atau Sertipikat HGB yang diajukan tersebut pada kenyataannya telah masuk sebagai objek perkara yang dimana terdapat ketidaksesuaian dengan klausul baku yang terdapat dalam blangko perpanjangan sertipikat HGB yakni berupa surat Pernyataan tidak sedang dalam sengketa. Namun terlebih dari pada itu klausul baku yang tertulis pada blangko tersebut sebenarnya tidak sesuai dengan Pasal 100 ayat (1) Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa dalam hal tanah menjadi Objek perkara, tidak menghalangi proses perpanjangan dan atau pembaharuan Sertipikat HGB yang bersangkutan.

Adapun disisi lain yang terjadi dalam praktiknya bahwa Proses Perpanjangan Sertipikat HGB yang diajukan oleh kurator dalam hal ini Sertipikat HGB yang masuk sebagai objek perkara ternyata sering mendapat penolakan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional dengan alasan bahwa tidak boleh ada catatan diluar dari klausul baku yang diatur. Namun jika pada prosesnya kurator tetap mengajukan klausul baku tanpa catatan misal sebuah catatan yang mneyatakan bahwa kurator selaku penguasa dalam hal pengurusan proses perpanjangan sertipikat tersebut yang mana apabila yang terjadi tetap membiarkan klausul baku apa adanya diisi dapat mengindikasi sebuah permasalahan hukum berupa pemalsuan karena dalam klausul baku

hanya menuliskan kata “pemilik”. Sehingga seharusnya tidak dilakukan hal demikian. Maka ada suatu Solusi yang dapat menyelesaikannya adalah dengan membawa langsung ke Kepala Kantor Badan Pertanahan Setempat dan menjelaskan terkait berkas yang diajukan tersebut yaitu dalam hal ini perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh kurator.

