

**AKIBAT HUKUM BATALNYA AKTA SEWA MENYEWAWA MENURUT
GUGATAN ACTIO PAULIANA DALAM KEPAILITAN**
(Studi Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2023/PN.Niaga.Smg)
**LEGAL CONSEQUENCES OF THE CANCELLATION OF THE LEASE
DEED ACCORDING TO THE ACTIO PAULIANA SUIT IN BANKRUPTCY**
(Study of Decision Number 43/Pdt.Sus-Other Lawsuits/2023/PN.Niaga.Smg)

Fazahra Arlia Putri, Jum Anggriani dan Fitra Deni

Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : fazahraarlia2@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Putri, Fazahra Arlia, Jum Anggriani dan Fitra Deni. *Akibat Hukum Batalnya Akta Sewa Menyewa Menurut Gugatan Actio Pauliana dalam Kepailitan*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Pentingnya peran kurator dalam proses pengurusan dan pemberesan harta pailit tidak lepas dari perbuatan hukum dilakukan oleh debitur pailit mengalihkan harta benda yang masuk ke dalam boedel pailit kepada pihak lain sebelum dirinya dinyatakan pailit oleh pengadilan. Permasalahan dalam penelitian ini, mengenai kedudukan pihak penyewa akibat batalnya akta sewa menyewa berdasarkan gugatan action pauliana pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/ PN.Niaga.Smg dan tanggung jawab Notaris akibat akta sewa menyewa batal demi hukum berdasarkan gugatan action pauliana pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg. Tesis ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) dengan analisis secara kualitatif data sekunder untuk mendapatkan kesimpulan tentang kedudukan pihak penyewa akibat batalnya akta sewa menyewa berdasarkan gugatan action pauliana pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg yaitu tidak sebagai kreditor apapun (separatis, preference, konkuren) dalam pailitnya PT. Lanisantoso Setiabudi, Andri Santoso & Lani Haryati. Hal ini, dikarenakan Majelis Hakim memutuskan dan menyatakan agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan uang senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat IV secara seluruhnya dan seketika. Tanggung jawab Notaris akibat akta sewa menyewa batal demi hukum berdasarkan gugatan action pauliana pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg, dapat dimintakan secara kode etik dengan sanksi berupa berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Perdata, dengan mengajukan gugatan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri yang dialami pihak penyewa akibat akta sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notaris batal demi hukum.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Notaris, Akta Sewa Menyewa, Actio Pauliana

ABSTRACT

The importance of the curator's role in the process of managing and settling bankrupt assets cannot be separated from the legal actions carried out by the bankrupt debtor to transfer assets included in the bankrupt estate to another party before being declared bankrupt by the court. The problem in this study is regarding the position of the lessee due to the cancellation of the lease deed based on the action Pauliana lawsuit in Decision Number 43 / Pdt.Sus-Other Lawsuits / 2023 / PN.Niaga.Smg and the responsibility of the Notary due to the lease deed being null and void by law based on the action Pauliana lawsuit in Decision Number 43 / Pdt.Sus-Other Lawsuits / 2023 / PN.Niaga.Smg. This thesis, using normative legal research method (library) with qualitative analysis of secondary data to obtain conclusions about the position of the lessee due to the cancellation of the lease deed based on the action Pauliana lawsuit in Decision Number 43 / Pdt.Sus-Other Claims / 2023 / PN.Niaga.Smg, namely not as any creditor (separatist, preference, concurrent) in the bankruptcy of PT. Lanisantoso Setiabudi, Andri Santoso & Lani Haryati. This is because the Panel of Judges decided and stated that Defendant I, Defendant II and Defendant III must return the money amounting to Rp. 2,500,000,000, - (two billion five hundred million rupiah) to Defendant IV in full and immediately. The Notary's liability due to the lease deed being null and void based on the Pauliana action lawsuit in Decision Number 43/Pdt.Sus-Other Claims/2023/PN.Niaga.Smg, can be requested according to the code of ethics with sanctions in the form of written warnings, temporary suspension, honorable dismissal and dishonorable dismissal. Civil, by filing a lawsuit for compensation to the District Court experienced by the tenant due to the lease deed made before the Notary being null and void.

Keywords: Notary Responsibilities, Lease Deed, Actio Pauliana

A. PENDAHULUAN

Pada dunia usaha atau perorangan yang mengalami bangkrut yang akan berakibat pula pada tidak dapat dipenuhi kewajiban-kewajiban yang sudah jatuh tempo, hal ini lazim disebut dengan pailit. Kepailitan berawal dari debitor yang tidak melunasi utang pada waktunya karena suatu alasan tertentu, berakibat harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, yang menjadi agunan atas utangnya dapat dijual untuk menjadi sumber pelunasan utang-utangnya.¹

Harta kekayaan debitor yang menjadi agunan tersebut tidak hanya digunakan untuk membayar utangnya, tetapi juga menjadi agunan bagi semua kewajiban lain yang timbul karena perikatan-perikatan lain maupun kewajiban yang timbul karena undang-undang, hal ini diatur dalam Pasal 1131 KUHPer,

¹ Moch Zulkarnain Al Mufti, *Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Harta Pailit di Bawah Harga Pasar*, Lex Renaissance, Vol.1, No.1 (Januari 2016), p.92-106.

yaitu “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Perjanjian utang-piutang akan mulai menjadi masalah apabila debitor tidak mampu untuk mengelola keuangannya dengan baik, sehingga keadaan atau usaha yang sedang dijalankan oleh debitor tersebut akan menjadi semakin memburuk dengan banyaknya utang² yang tidak mampu dibayarnya. Tidak jarang di dalam dunia bisnis, debitor memiliki lebih dari 1 (satu) kreditor. Apabila debitor tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang kepada kreditornya, terdapat langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak terkait sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.³ Langkah hukum yang dimaksud adalah dengan mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan. Persyaratan mutlak yang harus dipenuhi suatu subjek hukum agar dapat dinyatakan pailit melalui putusan pernyataan pailit dari pengadilan⁴ adalah memiliki sekurang-kurangnya 2 (dua) kreditor dan 1 (satu) utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang selanjutnya dalam penelitian ini disebut Undang-Undang Kepailitan dan PKPU merupakan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia pada saat ini yang hadir untuk mencegah terjadinya kecurangan yang dilakukan para kreditor, serta memberi perlindungan kepada debitor pailit terhadap terjadinya kemungkinan eksekusi massal oleh kreditor.

Pada dasarnya pailit muncul karena adanya utang oleh debitur kepada kreditor yang nantinya wajib dilunasi oleh debitur. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (yang selanjutnya disebut KBBI) pailit adalah dinyatakan tidak mampu dalam hal keuangan, bangkrut.⁵ Pailit adalah suatu keadaan dimana debitur tidak mampu lagi melakukan pembayaran utang kepada para krediturnya.⁶

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, PT Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2010, p.3.

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*

⁵ Ananda Santoso, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Alumni, 2010, Surabaya, p.271.

⁶ M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2015, p.1.

Berbeda dengan pailit, kepailitan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Kepailitan dan PKPU), “kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.”⁷

Akibat hukum yang ditanggung oleh debitur atas pernyataan pailit yaitu hilangnya hak menguasai dan mengurus kekayaannya sejak putusan pernyataan pailit diucapkan sehingga dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu kembali pada isi Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU menyatakan bahwa pengurusan dan pemberesan harta debitur pailit dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas.

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU mendefinisikan “Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitur pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang-Undang ini”. Berdasarkan bunyi Pasal 69 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, tugas kurator dibagi atas 2 (dua) tahap yaitu tahap pengurusan dan tahap pemberesan. Tahap pengurusan harta pailit adalah jangka waktu sejak debitur dinyatakan pailit sampai dengan debitur mengajukan rencana perdamaian.⁸

Sedangkan dalam tahapan pemberesan kurator memulai pemberesan harta pailit setelah debitur pailit dalam keadaan tidak mampu membayar dan usaha debitur dihentikan. Kurator melakukan pemberesan dengan penjualan di muka umum atau, apabila dibawah tangan, dengan persetujuan hakim pengawas.⁹ Kurator mempunyai wewenang penuh untuk melaksanakan tugasnya, namun untuk hal-hal tertentu harus memperoleh persetujuan/izin melalui suatu penetapan dari Hakim Pengawas, serta kurator wajib memperhatikan perundang-undangan yang berlaku.

⁷ Ali Abdullah, *Hukum Kepailitan dan PKPU*, Program Studi Kenotariatan Universitas Pancasila, Jakarta, 2019, p.3.

⁸ Marjan Pane, *Permasalahan Seputar Kurator*, Makalah disampaikan dalam lokakarya “kurator/pengurus dan Hakim Pengawas: Tinjauan Kritis”, Jakarta, 30-31 Juli 2002.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, Ps.175.

Pentingnya peran kurator dalam proses kepailitan dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit tidak lepas dari hambatan-hambatan tindakan curang yang dilakukan oleh debitur pailit dengan mengalihkan harta benda yang masuk ke dalam boedel pailit kepada pihak lain sebelum dirinya dinyatakan pailit oleh pengadilan, dimana perbuatan hukum debitur merugikan kreditor. Menyikapi hal tersebut untuk menyelamatkan harta pailit, dalam Pasal 41 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU,

“Untuk kepentingan harta pailit, kepada Pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum Debitur yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan” yang disebut sebagai *actio pauliana*.”

Actio pauliana diartikan sebagai hak kreditor yang diberikan oleh undang-undang untuk mengajukan pembatalan atas perbuatan hukum yang dilakukan debitur dan dapat merugikan kreditor. *Actio Pauliana* terjadi apabila seorang kreditor mendapat permasalahan dengan debitur dan kreditor ingin mengajukan permohonan pembatalan atas perbuatan hukum debitur yang tidak diwajibkan dan dapat merugikan krediturnya menyangkut unsur debitur tidak adanya itikad baik (*good faith*).¹⁰

Adanya perbuatan hukum tersebut berakibat pada posisi pihak ketiga menjadi terancam. Terancamnya posisi pihak ketiga disebabkan karena adanya pembatalan perbuatan hukum yang telah diperjanjikan secara sah dan mengharuskan Pihak Ketiga mengembalikan barang yang diterima sebelumnya dalam keadaan utuh dan diserahkan kepada Kurator dan dilaporkan kepada hakim pengawas. Benda yang telah diterima pihak ketiga tidak dapat dikembalikan dalam keadaan semula, disebutkan dalam Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU ia wajib membayar ganti kerugian terhadap harta pailit. Hal ini misalnya pada Fakta hukum adanya gugatan *actio pauliana* berdasarkan pada putusan yang diangkat oleh penulis dalam karya ilmiah ini yaitu Putusan Nomor 43/ Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg.

¹⁰ Ade Aryadi, *Actio Pauliana Sebagai Jaminan Hukum Kreditor dalam Proses Kepailitan*, Jurnal Program Kekhususan Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, diakses dari <https://www.studocu.id/id/document/universitas-muhammadiyah-jakarta/hukum-jaminan/jaminan-hukum/48221839>.

Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU menyatakan bahwa hak yang dimiliki pihak ketiga harus dilindungi atas benda yang diperolehnya dengan itikad baik.¹¹ Begitu pula menyebutkan pada Pasal 1341 KUHPerdara bahwa hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi objek harus dilindungi. Selain itu, mengenai hak kebendaan yang merupakan objek *actio pauliana* mengandung asas *droit de suite* yaitu suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun.

Kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi objek hak tanggungan bila debitor pailit, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga. Terkait Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yaitu “hak dari Pihak Ketiga atas benda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diperoleh dengan itikad baik dan dengan tidak cuma-cuma, harus dilindungi.”

Berkaitan dengan pasal tersebut diatas kemudian pada Pasal 49 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU menyebutkan “benda yang diterima oleh debitor atau nilai penggantinya wajib dikembalikan oleh kurator sejauh harta pailit diuntungkan, sedangkan untuk kekurangannya, orang terhadap siapa pembatalan tersebut dituntut dapat tampil sebagai kreditor konkuren.”

Berdasarkan uraian mengenai permasalahan permohonan perdamaian di Pengadilan Niaga pada masa PKPU yang ditolak sehingga pailit dengan segala akibat hukumnya tetapi dapat diterima permohonan perdamaian kembali oleh Pengadilan Niaga, maka penulis tertarik mengangkat judul tentang “**AKIBAT HUKUM BATALNYA AKTA SEWA MENYEWAWA MENURUT GUGATAN ACTIO PAULIANA DALAM KEPAILITAN (Studi Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2023/PN.Niaga.Smg)**”.

¹¹ Indonesia, UU No. 37 Tahun 2004, *Op. Cit.*, Pasal 49 ayat (3).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kedudukan pihak penyewa akibat batalnya akta sewa menyewa berdasarkan gugatan *action pauliana* pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris akibat akta sewa menyewa batal demi hukum berdasarkan gugatan *action pauliana* pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg?

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Pihak Penyewa Akibat Batalnya Akta Sewa Menyewa Berdasarkan Gugatan *Actio Pauliana* pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/PN.Niaga.Smg

Kepailitan merupakan suatu posisi di mana seorang debitur tidak bisa membayar utangnya setelah jatuh tempo dan seorang debitur tersebut sudah ditagih oleh pihak yang berwenang. Pendapat R Subekti menjelaskan kepailitan atau kebangkrutan merupakan suatu keadaan apabila debitur tidak mau membayar utang-utangnya dan pihak hukum atau majelis hukum akan bercampur tangan dalam mengurus pembayaran utangnya.¹² Hal ini dikarenakan untuk menjamin seorang kreditor agar memiliki rasa kepentingan bersama-sama dengan debitur.

Diketahui berdasarkan pada Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 8/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN.Niaga.Smg. Jo Nomor 18/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Smg, tertanggal 17 Maret 2022 telah menyatakan PT. Lanisantoso Setiabudi, Andri Santoso & Lani Haryati (Dalam Pailit) berada dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya. Dimana sebelumnya pihak PT. Lanisantoso Setiabudi, Andri Santoso & Lani Haryati telah mengajukan rencana perdamaian tetapi ditolak oleh kreditor.

¹² Imran Nating, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pembersihan Harta Pailit*, Raja Grafindo, Jakarta, 2009, p.2.

Tujuan utama kepailitan pada hakekatnya adalah pembagian harta kekayaan para kreditor dari harta debitur oleh wali amanat.¹³ Kepailitan bertujuan untuk menghindari penyitaan tersendiri atau eksekusi tersendiri terhadap kreditor dan menggantinya dengan penyitaan bersama agar harta debitur dapat terbagi kepada seluruh kreditor menurut haknya masing-masing.¹⁴

Bersamaan dengan Putusan pailit tersebut di atas, Hakim Pengadilan Niaga mengangkat seseorang menjadi Hakim Pengawas dan kurator untuk melakukan pemberesan dan pengurusan boedel pailit. Dimana pihak PT. Lanisantoso Setiabdi, Andri Santoso & Lani Haryati (Dalam Pailit) kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus harta kekayaannya yang termasuk ke dalam harta pailit, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, yang menyatakan bahwa “debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”

Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima.¹⁵ Sebelum mengamankan boedel pailit, kurator melakukan penelusuran keberadaan boedel pailit agar dengan mudah untuk melakukan eksekusi.

Fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/PN.Niaga.Smg diketahui keberadaan salah satu boedel pailit berupa 2 bidang tanah, dalam keadaan:

Jaminan Hak Tanggungan	Perjanjian Sewa Menyewa
PT Bank Muamalat Tbk selaku Kreditor Separatis pemegang jaminan aset berupa Tanah dan	Perjanjian Sewa Menyewa No. 25 Tanggal 4 Maret 2022 dibuat dihadapan Turut Tergugat, yakni

¹³ Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Di Indonesia*; Edisi Revisi, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 23.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Indonesia, UU No. 37 Tahun 2004, Pasal 98.

Bangunan yang terletak di Jalan Lapangan Bola No. 16-A Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sebagaimana SHM Nomor 3191/Kebon Jeruk dengan luas 342 m² dan SHM Nomor 3193/Kebon Jeruk dengan luas 682m2 dengan nilai tagihan sebesar Rp. 49.128.035.493,1 (empat puluh sembilan milyar seratus dua puluh delapan juta tiga puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh tiga koma satu rupiah);	Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., ditandatangani oleh Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat kesemuanya sebagaimana yang tertera pada akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 25 Tanggal 4 Maret 2022 tersebut. Tergugat IV telah melakukan pembayaran secara lunas sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) atas penyewaan aset SHM Nomor 3191/Kebon Jeruk dengan luas 342 m² dan SHM no. 3193/Kebon Jeruk dengan luas 682 m² untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 3 Juni 2022 sampai dengan tanggal 3 Juni 2027.
---	---

Salah satu permasalahan kepailitan dikenal dengan istilah *actio pauliana* yang merupakan suatu lembaga yang sangat berperan penting bagi walinya.¹⁶ Salah satu upaya yang bisa dilakukan pengurus dalam meningkatkan kuantitas serta kualitas harta pailit. Penanggung jawab mempunyai kewenangan yang telah diatur dalam UU kepailitan dan PKPU dalam mengajukan berbagai upaya hukum untuk membatalkan proses hukum yang sudah dilakukan pada sebelumnya oleh debitur sebelum debitur dinyatakan pailit berdasarkan keputusan Pengadilan Niaga.

¹⁶ Hendra Haryanto dan John Calvin. *Actio Pauliana sebagai Upaya Kurator dalam Kepailitan Berdasarkan Putusan Nomor 61 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015*, Binamulia Hukum, Vol.10, No.1 (2023), p.1-14.

Dasar hukum yang menjadi landasan yuridis sebagai kepastian hukum pelaksanaan *actio pauliana* berdasarkan putusan hakim pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 50 UU Kepailitan dan PKPU. Dalam UU Kepailitan dan PKPU diatur bahwa “untuk kepentingan harta pailit, kepada pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum, debitur yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan kreditur, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan.”

Selanjutnya termuat dalam Pasal 41 ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU, yakni: “Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, debitur dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur.” Menurut penjelasan Pasal 41 ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU, yang dimaksud dengan “pihak dengan siapa perbuatan itu dilakukan” dalam ketentuan ini, termasuk pihak untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut diadakan.

Secara normatif, tugas kurator dalam pembuktian harus memenuhi persyaratan dalam melakukan *actio pauliana*, berupa:

- a. Adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur;
- b. Tidak merupakan suatu kewajiban debitur untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud;
- c. Kreditur mengalami kerugian akibat perbuatan hukum tersebut;
- d. Mengetahui atau sepatutnya mengenai saat melakukan perbuatan hukum tersebut dapat menyebabkan kreditur mengalami kerugian;
- e. Pada saat melakukan perbuatan hukum tersebut dilakukan pihak dengan siapa perbuatan itu dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur.

Sebagaimana diketahui bahwa kewenangan kurator sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU, yaitu:

- a. Tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Debitor atau salah satu organ debitor, meskipun dalam keadaan di luar kepailitan, persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan.
- b. Dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, hanya dalam rangka meningkatkan harta pailit. Jika dalam melakukan pinjaman, kantor perlu membebani harta pailit dengan lembaga jaminan (gadai, hipotek, fidusia, hak tanggungan, atau hak agunan atas kebendaan lainnya), maka kurator harus mendapat persetujuan hakim pengawas terlebih dahulu. Harta pailit yang dapat dibebankan dengan lembaga jaminan adalah harta pailit yang belum dijadikan utang.
- c. Dapat mengalihkan harta pailit sejauh diperlukan untuk menutup biaya kepailitan atau apabila penahanannya akan mengakibatkan kerugian pada harta pailit, meskipun terhadap putusan pailit diajukan kasasi atau peninjauan kembali, setelah mendapat persetujuan hakim pengawas.¹⁷
- d. Berwenang untuk mengajukan perdamaian guna mengakhiri suatu perkara yang sedang berjalan atau mencegah timbulnya suatu perkara, setelah meminta saran dari panitia kreditor sementara, bila ada, dan dengan izin hakim pengawas.¹⁸
- e. Mengajukan gugatan atau meneruskan perkara yang sedang berlangsung ataupun menyanggah gugatan yang diajukan atau yang sedang berlangsung. untuk melaksanakan wewenang ini, kurator wajib meminta pendapat panitia kreditor, kecuali:
 - 1) Terhadap sengketa tentang pencocokan piutang.
 - 2) Tentang meneruskan atau tidak meneruskan perusahaan dalam pailit dalam hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 36, 38, 39, 59 ayat (3), 106, 107, 184 ayat (3) dan Pasal 186 UU Kepailitan dan PKPU.

¹⁷ Indonesia, UU No. 37 Tahun 2004, Pasal 107.

¹⁸ *Ibid.*, Pasal 102.

- 3) Tentang cara pemberesan dan penjualan harta pailit.
- 4) Tentang waktu maupun jumlah pembagian yang harus dilakukan.
- 5) Kewajiban meminta pendapat panitia kreditor tidak diperlukan lagi apabila kurator telah memanggil panitia kreditor untuk mengadakan rapat guna memberikan pendapat, namun dalam jangka waktu 7 hari setelah pemanggilan panitia kreditor tidak memberikan pendapat.
- 6) Dapat meminta penzegelan harta pailit kepada pengadilan melalui hakim, atas dasar alasan untuk mengamankan harta pailit.
- 7) Kurator dapat melanjutkan usaha debitor yang dinyatakan pailit walaupun terhadap putusan pernyataan pailit tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali, setelah mendapat persetujuan panitia kreditor sementara, setelah mendapat persetujuan panitia kreditor sementara. jika tidak ada panitia kreditor, kurator memerlukan izin hakim pengawasan.¹⁹
- 8) Berwenang membuka surat dan telegram yang dialamatkan kepada debitor pailit
- 9) Berwenang menurut keadaan memberikan suatu jumlah uang yang ditetapkan oleh hakim pengawas untuk biaya hidup debitor pailit dan keluarganya.²⁰ Kurator dapat mengadakan rapat dengan panitia kreditor untuk meminta nasihat.²¹

Penjelasan aturan pelaksanaan *actio pauliana* di atas, merupakan bentuk kepastian hukum dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum,

¹⁹ *Ibid.*, Pasal 104.

²⁰ *Ibid.*, Pasal 106.

²¹ *Ibid.*, Pasal 82.

maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku.²²

Pada penelitian tesis ini, diketahui bahwa debitor melakukan perbuatan hukum (tidak suatu kewajiban) dengan orang lain pada saat atau masa 1 (satu) tahun diketahui bahwa debitor akan pailit serta akibat dari perbuatan tersebut dapat merugikan pihak kreditur yang merupakan pihak mempunyai kepentingan dari perbuatan hukum yang dimaksud. Sebagaimana fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan.Lain-Lain/2023/PN.Niaga. Smg yang menerangkan bahwa:

Tergugat I telah mendapat persetujuan dari Tergugat II, selanjutnya Tergugat I memberikan Kuasa kepada Tergugat III berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 25 Februari 2022, yang dibuat dibawah tangan, dalam hal ini Kuasa untuk melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa atas Tanah Dan Bangunan SHM Nomor 3191/Kebon Jeruk dengan luas 342 m² dan Tanah Dan Bangunan seluas 682 m² sesuai SHM No. 3193/Kebon Jeruk, dengan Tergugat IV. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan para Debitor yang telah dinyatakan Pailit berdasarkan Putusan Nomor 8/Pdt.Sus Pailit/2022/PN.Niaga.Smg. Jo Nomor 18/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga. Smg, tertanggal 17 Maret 2022.

Selanjutnya atas hal-hal yang disepakati dan tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, Tergugat IV telah melakukan pembayaran secara lunas sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) atas penyewaan aset SHM Nomor 3191/Kebon Jeruk dengan luas 342 m² dan SHM no. 3193/Kebon Jeruk dengan luas 682 m² untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 3 Juni 2022 sampai dengan tanggal 3 Juni 2027.

Adapun akibat perbuatan hukum yang dilakukan pihak Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan PT. Lanisantoso Setiabdi, Andri Santoso & Lani Haryati (debitor pailit), berakibat pada:

²² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, p.19.

- a. Kurator tidak bisa melakukan pemberesan terhadap harta pailit dalam hal melaksanakan Lelang maupun Penjualan di bawah tangan terhadap aset yang menjadi objek dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 25 Tanggal 4 Maret 2022 yang merupakan bagian dalam Harta Pailit PT. Lanisantoso Setiabdi, Andri Santoso & Lani Haryati (Dalam Pailit);
- b. Kerugian terhadap Kreditor, hal mana aset tersebut merupakan salah satu aset yang menjadi jaminan terhadap utang Debitor Pailit kepada Kreditor Separatis yakni PT. Bank Muamalat Tbk, yang dimana dalam Kepailitan PT. Lanisantoso Setiabdi, Andri Santoso & Lani Haryati, PT. Bank Muamalat Tbk telah mengajukan tagihan dengan nilai sebesar Rp. 49.128.035.493,1;

Terhadap hal ini, kurator dapat melakukan permohonan gugatan ke pengadilan Niaga sebagaimana salah satu kewenangannya yang diatur dalam UU KPKPU agar dapat melakukan pemberesan dan pengurusan boedel pailit serta membayar piutang kreditor. Dapat dikatakan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II merupakan salah satu kendala bagi kurator dan menjalankan tugas dan kewenangannya melakukan pemberesan dan pengurusan boedel pailit sebagaimana diatur pada Pasal 69 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan “tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit.”

Penjelasan permohonan gugatan ke pengadilan Niaga yang dimaksud di atas, diatur dalam Pasal 41 UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan:

- (1) Untuk kepentingan harta pailit, kepada Pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum Debitor yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan Kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan.
- (2) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, Debitor dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi Kreditor.

Gugatan yang dimaksud pasal tersebut di atas, yaitu pembatalan akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 25 Tanggal 4 Maret 2022 antara Tergugat III (kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II) dengan Tergugat IV yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, yakni Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H, untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 3 Juni 2022 sampai dengan tanggal 3 Juni 2027.

Adapun dasar hukum permohonan gugatan pembatalan akta perjanjian sewa menyewa No. 25 Tanggal 4 Maret 2022 yaitu, ditinjau dari aspek hukum UU Kepailitan dan PKPU,

- a. Pasal 240 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa “selama penundaan kewajiban pembayaran utang, Debitor tanpa persetujuan pengurus tidak dapat melakukan tindakan kepengurusan atau kepemilikan atas seluruh atau sebagian hartanya.”
- b. Ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU juga menyatakan bahwa “debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”

Dasar hukum lainnya yang dapat digunakan untuk melakukan gugatan permohonan pembatalan akta perjanjian sewa menyewa No. 25 Tanggal 4 Maret 2022 diatur pada Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi unsur sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian, perlu diperhatikan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, diantaranya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu serta suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua suatu perjanjian disebut sebagai syarat subjektif, yang apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan dari pihak berkepentingan yang dirugikan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat suatu perjanjian disebut sebagai syarat objektif, yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.²³

²³ Thoyyibah B. dan Teddy Anggoro, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Kerja Sama yang Dibuat Sebelum Putusan Pailit*, Tesis, UI, Jakarta, 2014.

Dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Tergugat III (kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II) dengan Tergugat IV maka tidak memenuhi unsur kecakapan untuk membuat perikatan dan tidak memenuhi unsur sebab yang halal. Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan dan menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 25 Tertanggal 4 Maret 2022 antara Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Tergugat III dengan Tergugat IV dihadapan Turut Tergugat batal demi hukum.

Hasil kajian penulis, bahwa akibat Pemberi Sewa dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga mengakibatkan syarat sahnya suatu Perjanjian Sewa Menyewa menjadi tidak terpenuhi yaitu mengenai Kecakapan, Putusan Pernyataan pailit mengubah status hukum Pemberi Sewa menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai, dan mengurus harta kekayaannya termasuk pula Objek Sewanya sejak putusan pernyataan pailit diucapkan. Sehingga syarat sahnya Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata yaitu kecakapan bertindak tidak atas harta kekayaannya yaitu objek sewa menjadi terpenuhi. Dengan tidak terpenuhinya Syarat kecakapan sebagai syarat Subjektif suatu perjanjian maka, Perjanjian Sewa Menyewa menjadi “dapat dibatalkan”. Dan Pihak yang berhak membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah Kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan pada saat putusan pernyataan pailit dibacakan.

Namun Perjanjian Sewa Menyewa tersebut masih memiliki kekuatan hukum mengikat dan tetap eksis selama tidak ada pembatalan terhadap perjanjian. Dalam situasi kepailitan Pihak Penyewa diberikan hak untuk meminta kejelasan kepada Kurator terkait dengan kelanjutan Perjanjian Sewa Menyewa, namun berdasarkan UU KPKPU, Kurator diberikan hak untuk melanjutkan atau mengakhiri perjanjian Sewa Menyewa dan apabila kurator mengakhiri Perjanjian Sewa maka kerugian yang diderita oleh Penyewa menjadi tanggung jawab kurator dan kurator akan menempatkan Penyewa menjadi kreditur konkuren yang dalam proses kepailitan tersebut dengan jaminan Kurator berupa perlindungan dengan memberikan kesempatan dan keistimewaan dalam hal pendaftaran tagihannya dan tidak terikat dengan jangka waktu pendaftaran tagihan pada umumnya.

Akan tetapi, penjelasan mengenai kedudukan pihak penyewa akibat batalnya akta sewa menyewa berdasarkan gugatan *actio pauliana* pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN.Niaga.Smg yaitu seharusnya sebagai kreditor konkuren sebagaimana dalam tahap kepailitan. Sebagaimana diketahui bahwa kreditor konkuren adalah kreditor yang tidak memiliki hak khusus dan diperlakukan sama. Kreditor konkuren berbeda dengan kreditor preferen dan kreditor separatis. Dalam proses kepailitan, kedudukan kreditor konkuren diatur dalam Pasal 189 UU Kepailitan dan PKPU sebagai berikut:

(1) Kreditor konkuren harus diberikan bagian yang ditentukan oleh Hakim Pengawas.

(2) Pembayaran kepada Kreditor:

- a. yang mempunyai hak yang diistimewakan, termasuk di dalamnya yang hak istimewa dibantah; dan
- b. pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, sejauh mereka tidak dibayar menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, dapat dilakukan dari hasil penjualan benda terhadap mana mereka mempunyai hak istimewa atau yang diagunkan kepada mereka.

(3) Dalam hal hasil penjualan benda sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak mencukupi untuk membayar seluruh piutang Kreditor yang didahulukan maka untuk kekurangannya mereka berkedudukan sebagai kreditor konkuren.

Faktanya, berdasarkan Putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/ PN.Niaga. Smg menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan uang senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat IV secara seluruhnya dan seketika. Hal ini, tidak menjadikan pihak penyewa sebagai kreditor konkuren sebagaimana dalam UU kepailitan dan PKPU. Dikarenakan pembayaran uang sewa yang telah diberikan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) atas penyewaan aset SHM Nomor 3191/Kebon Jeruk dengan luas 342 m² dan SHM No. 3193/Kebon Jeruk dengan luas 682 m² untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 3 Juni 2022 sampai dengan tanggal 3 Juni 2027 agar dikembalikan secara pribadi tidak sebagai debitor pailit.

Hal ini, dikarenakan objek sewa menyewa sebelumnya telah menjadi objek hak tanggungan pada PT Bank Muamalat Tbk selaku Kreditor Separatis pemegang jaminan dengan nilai tagihan sebesar Rp. 49.128.035.493,1 (empat puluh sembilan milyar seratus dua puluh delapan juta tiga puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh tiga koma satu rupiah). Sehingga, pihak penyewa dalam hal ini bukan bagian dari kreditor konkuren ataupun kreditor lainnya.

2. Tanggung Jawab Notaris Akibat Akta Sewa Menyewa Batal Demi Hukum Berdasarkan Gugatan *Actio Pauliana* pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/PN.Niaga.Smg

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²⁴ Lebih lanjut lagi, UUJN juga memberikan definisi Akta Notaris (yang selanjutnya disebut Akta), yaitu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang undang ini.²⁵

Tan Tong Kie berpendapat bahwa tugas Notaris adalah untuk mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.²⁶

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan kata, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.²⁷

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, Pasal 1 angka 1.

²⁵ *Ibid.*, Pasal 1 angka 7.

²⁶ Tan Tong Kie, *Studi Notariat, Buku I*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, p.159.

²⁷ Indonesia, UU No. 2 Tahun 2014, Pasal 1 angka 1.

Seorang Notaris diharapkan berperilaku sesuai aturan yang berlaku. Hal ini penting mengingat Notaris diharapkan dapat menjalankan tugas kantornya tidak hanya untuk memprioritaskan kepentingan pribadinya, tetapi seorang Notaris harus memprioritaskan kepentingan masyarakat dan berkewajiban untuk menjamin bahwa akta tersebut itu benar. Akta otentik yang dibuat Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, ahli waris, serta orang-orang yang menerima hak dari mereka. Suatu akta yang terkuat yang akan dipergunakan untuk dijadikan alat bukti di dalam masyarakat.²⁸

Salah satu akta perjanjian yang dibuat Notaris adalah akta perjanjian sewa menyewa yaitu: suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada Pasal 1548 KUHPdata sampai dengan Pasal 1600 KUHPdata. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 KUHPdata yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²⁹

Pada penelitian tesis ini, diketahui Tergugat I dan Tergugat II memberi kuasa kepada Tergugat III untuk melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak Tergugat IV atas objek sewa menyewa, berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Lapangan Bola No. 16-A Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sebagaimana SHM Nomor 3191/Kebon Jeruk dengan luas 342 m² dan SHM Nomor 3193/Kebon Jeruk dengan luas 682 m².

²⁸ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, p.1.

²⁹ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, p.12.

Nilai objek sewa menyewa tersebut sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) terhitung mulai tanggal 3 Juni 2022 sampai dengan tanggal 3 Juni 2027, selanjutnya pihak penyewa sebagai Tergugat IV membayar dengan lunas sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) atas penyewaan tersebut. Perjanjian Sewa Menyewa No. 25 Tanggal 4 Maret 2022 dibuat di hadapan Turut Tergugat, yakni Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., ditandatangani oleh Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat kesemuanya sebagaimana yang tertera pada akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 25 Tanggal 4 Maret 2022 tersebut.

Masih berjalan 1 (satu) tahun kurang lebih masa sewa menyewa berlangsung, diketahui adanya gugatan *actio pauliana* tentang pembatalan perjanjian sewa menyewa dari pihak kurator di Pengadilan Niaga, dengan alasan bahwa objek sewa menyewa merupakan salah satu objek boedel pailit dari PT. Lanisantoso Setiabdi, Andri Santoso & Lani Haryati milik Tergugat I dan Tergugat II yang telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga.

Sebagaimana diketahui pada pembahasan sebelumnya bahwa berdasarkan Putusan Nomor 43/ Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg, Majelis Hakim memutus dan menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 25 Tertanggal 4 Maret 2022 antara Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Tergugat III dengan Tergugat IV dihadapan Turut Tergugat batal demi hukum.

Adapun alasan atau pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus dan menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 25 Tertanggal 4 Maret 2022 batal demi hukum yaitu dikarenakan dalam membuat perjanjian sewa menyewa tidak memnuhi syarat sebab yang halal atau melanggar undang-undang yaitu UU Kepailitan dan PKPU. Adapun ketentuan yang dilanggar dalam membuat perjanjian sewa menyewa yang dimaksud yaitu melanggar ketentuan:

- a. Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa “Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”
- b. Pasal 240 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa “selama penundaan kewajiban pembayaran utang, Debitor tanpa persetujuan pengurus tidak dapat melakukan tindakan kepengurusan atau kepemilikan atas seluruh atau sebagian hartanya”

Pada penelitian tesis ini, tidak mengkaji mengenai tugas dan kewenangan Notaris dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa antara Tergugat III (kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II) dengan Tergugat IV. Menurut penulis, akibat batalnya perjanjian sewa menyewa pada perkara tidak terlepas dari adanya peran Notaris yang tugas dan kewenangannya membuat akta otentik berdasarkan UU Jabatan Notaris.

Berbicara tugas dan kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik, muncul namanya tanggung jawab hukum ketika Notaris melakukan adanya dugaan kejahatan dan pelanggaran. Menurut teori Hans Kelsen dan terhadap kewenangan, kewajiban dan keautentikan akta Notaris berdasarkan UUJN, maka dapat diuraikan bahwa tanggung jawab hukum Notaris dalam membuat akta otentik dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bentuk tanggung jawab, yaitu:

- a. Tanggung jawab Kode Etik

Tanggung jawab hukum Notaris dalam membuat akta otentik secara administratif dapat dilihat dari bentuk sanksi yang diberikan atas pelanggaran terhadap kewajiban yang dibebankan kepada Notaris.³⁰ Pasal 16 ayat (11) menyatakan sanksi berupa: peringatan tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Sanksi-sanksi tersebut diberikan apabila Notaris melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan l sehubungan dengan tugas Notaris dalam membuat akta otentik. Sifat sanksi pada ayat tersebut menurut pendapat penulis adalah sanksi yang bersifat administratif.

³⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2019, p.106-107.

b. Tanggung jawab perdata, dan

Notaris dalam membuat akta otentik bertanggung jawab secara perdata dengan melihat sanksi yang diberikan kepada Notaris merupakan sanksi perdata. Ketentuan Pasal 16 ayat (12) UU Jabatan Notaris memberikan tanggung jawab Notaris secara perdata kepada pihak yang menghadap kepada Notaris. Ketentuan tersebut berbunyi, bagi Notaris yang melakukan pelanggaran kewajiban Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf j terkait akta otentik dapat dikenai sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Sanksi tersebut dapat dijatuhkan bersamaan dengan sanksi administratif yang telah diuraikan di atas. Berbeda dengan sanksi administratif, sanksi yang diberikan oleh ayat (12) ini merupakan sanksi perdata, karena memungkinkan untuk Notaris memberikan ganti rugi dan bunga yang identik dengan ketentuan dalam hukum perdata kepada pihak yang merasa dirugikan.

Ketentuan mengenai sanksi perdata terhadap Notaris juga terlihat pada ketentuan Pasal 44 ayat (5) UUN. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Pasal 44 UUN dapat dituntut ganti rugi dan bunga oleh pihak yang karena kelalaian Notaris pihak tersebut menderita kerugian.

c. Tanggung jawab pidana

Tanggung jawab hukum Notaris secara pidana adalah tanggung jawab yang harus dilaksanakan oleh Notaris apabila Notaris terbukti secara sah dan benar bahwa perbuatan Notaris dalam membuat party akta memenuhi unsur-unsur perbuatan pidana. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak menutup kemungkinan untuk dapat dikenai tanggung jawab secara pidana. Hal tersebut dapat dilihat dari unsur-unsur tindak pidana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Sanksi yang diberikan bagi Notaris yang melakukan perbuatan pidana dalam membuat akta autentik juga merupakan sanksi pidana sebagaimana yang diatur di dalam KUHP,

dan bukan sanksi yang diberikan oleh UUJN. Setiap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, UUJN hanya memberikan sanksi berupa sanksi perdata dan sanksi administratif.

Berdasarkan uraian teori tanggung jawab tersebut di atas, bahwa Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara UU Jabatan Notaris dan perdata.

a. Tanggungjawab Kode Etik

Bentuk tanggung jawab UU Jabatan Notaris ini, dilakukan dengan cara melaporkan Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., ke Majelis Pengawas Daerah agar dilakukan berita acara pemeriksaan sebagaimana laporan yang diterima. Selanjutnya, MPD menyerahkan berkas pemeriksaan ke MPW agar dilakukan persidangan membuktikan bahwa benar Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., melakukan pelanggaran dalam membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 25 Tanggal 4 Maret 2022 Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, tidak meminta bukti kepemilikan objek sewa menyewa dan berpihak kepada salah satu pihak penghadap.

Hal ini merupakan bentuk pelanggaran sebagaimana diatur dalam UU Jabatan Notaris, yaitu:

- 1) Pasal 15 ayat (2) huruf d yang menyatakan bahwa “melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya”, dan huruf e yang menyatakan bahwa “memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta”.
- 2) Pasal 16 ayat (1) huruf a, yang menyatakan bahwa “dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Uraian ketentuan pasal tersebut di atas, bahwa Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., dapat dimintakan tanggung jawab secara UU Jabatan Notaris dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa tidak meminta bukti kepemilikan atas objek sewa menyewa

sebagaimana untuk menghindari objek sewa menyewa bukan milik orang lain. Dikarenakan berdasarkan fakta hukum lainnya yaitu bahwa PT Bank Muamalat Tbk salah satu kreditor separatis pemegang jaminan aset berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Lapangan Bola No. 16-A Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat yaitu sebagaimana SHM Nomor 3191/Kebon Jeruk dengan luas 342 m² dan SHM Nomor 3193/Kebon Jeruk dengan luas 682m² dengan nilai tagihan sebesar Rp. 49.128.035.493,1 (empat puluh sembilan milyar seratus dua puluh delapan juta tiga puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh tiga koma satu rupiah).

Ketika akan membuat akta sewa menyewa dan tidak dapat memberikan bukti kepemilikan yang asli, pihak Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., dapat memberikan penyuluhan hukum akibat tidak adanya bukti kepemilikan atas objek sewa menyewa berupa risiko yang dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa.

Seharusnya Notaris lebih bersikap hati-hati terlebih objek sewa menyewa merupakan aset suatu perusahaan, sehingga Notaris dapat melakukan penelusuran sementara terhadap aset perusahaan yang dimaksud. Dimana pailitnya PT. Lanisantoso Setiabdi, Andri Santoso & Lani Haryati milik Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga, selanjutnya Kurator dalam perkara ini sebagai Penggugat telah melakukan Pengumuman Koran atas kepailitan PT. Lanisantoso Setiabdi, Andri Santoso & Lani Haryati pada hari Rabu tertanggal 23 Maret 2022 Pada Koran Solopos.

Apabila Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., terbukti bersalah melakukan pelanggaran dalam persidangan, maka dapat dikenakan sanksi administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (11) UU Jabatan Notaris berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

b. Tanggung jawab secara Perdata

Putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg, menyatakan dan memutuskan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan uang senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat IV secara seluruhnya dan seketika. Penggantian uang yang dimaksud merupakan biaya sewa menyewa atas dua bidang tanah SHM Nomor 3191/Kebon Jeruk dengan luas 342 m² dan SHM No. 3193/Kebon Jeruk dengan luas 682 m² untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 3 Juni 2022 sampai dengan tanggal 3 Juni 2027.

Menurut penulis, pihak Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., seharusnya juga diikutsertakan dalam mengganti kerugian yang dialami Tergugat IV dengan alasan biaya untuk membuat akta sewa menyewa telah diterima Pejabat Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., sebagai bentuk honorarium. Honorarium ini dapat dikembalikan ketika akta otentik yang dibuat Notaris tidak mengikuti sebagaimana yang diatur dalam UU Jabatan Notaris. Hal ini, juga diatur dalam Pasal 16 ayat (12) UU Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris”.

C. PENUTUP

1. Kedudukan pihak penyewa akibat batalnya akta sewa menyewa berdasarkan gugatan *action pauliana* pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg yaitu tidak sebagai kreditor apapun (separatis, preference, konkuren) dalam pailitnya PT. Lanisantoso Setiabudi, Andri Santoso & Lani Haryati. Hal ini, dikarenakan Majelis Hakim memutus dan menyatakan agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan uang senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat IV secara seluruhnya dan seketika.

2. Tanggung jawab Notaris akibat akta sewa menyewa batal demi hukum berdasarkan gugatan *action pauliana* pada Putusan Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg, dapat dimintakan secara kode etik dan perdata melalui:
 - a. Kode etik, dengan cara melaporkan ke MPD adanya dugaan pelanggaran UU Jabatan yang dilakukan Notaris dalam membuat akta sewa menyewa, yaitu Pasal 15 ayat (2) huruf d UU Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya”, dan huruf e yang menyatakan bahwa “memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta”. Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa “dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”, sehingga dapat dikenakan sanksi administrasi.
 - b. Perdata, dengan mengajukan gugatan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri yang dialami pihak penyewa akibat akta sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notaris batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdullah, Ali. 2019. *Hukum Kepailitan dan PKPU*. (Jakarta: Buku Ajar Program Studi Kenotariatan Universitas Pancasila).
- Adjie, Habib. 2019. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet. II. (Bandung: Refika Aditama).
- Asikin, Zainal. 2013. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Di Indonesia*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Budiono, Herlien. 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Cet. I. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti).
- Kie, Tan Tong. 2000. *Studi Notariat Buku I*. (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve).
- Nating, Imran. 2009. *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*. (Jakarta: Raja Grafindo).
- Raharjo, Satjipto. 2012. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Santoso, Ananda. 2010. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. (Surabaya: Alumni).
- Santoso, Lukman. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*. (Yogyakarta: Cakrawala).
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2010. *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*. (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti).
- Subhan, M. Hadi. 2015. *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. (Jakarta: Kencana).

Publikasi

- Al Mufti, Moch Zulkarnain. *Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Harta Pailit di Bawah Harga Pasar*. Lex Renaissance. Vol.1. No.1 (Januari 2016).
- Aryadi, Ade. *Actio Pauliana Sebagai Jaminan Hukum Kreditur Dalam Proses Kepailitan*. Jurnal Harian Regiona. Vol.7. No.12 (Desember 2019).
- Haryanto, Hendra, dan John Calvin. *Actio Pauliana Sebagai Upaya Kurator Dalam Kepailitan Berdasarkan Putusan Nomor 61 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015*. Binamulia Hukum. Vol.10. No.1 (Juli 2021).

Karya Ilmiah

- B., Thoyyibah, dan Teddy Anggoro. 2014. *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Kerja Sama yang Dibuat Sebelum Putusan Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 840K/Pdt.Sus-Pailit/2016)*. Tesis. Depok: Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.
- Pane, Marjan. 2002. *Permasalahan Seputar Kurator*. Makalah disampaikan dalam lokakarya kurator/pengurus dan Hakim Pengawas: Tinjauan Kritis, Jakarta, 30-31 Juli 2002.

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan tentang Hukum Pidana.

Fazahra Arlia Putri, Jum Anggriani dan Fitra Deni
Akibat Hukum Batalnya Akta Sewa Menyewa Menurut Gugatan Actio Pauliana dalam Kepailitan

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Putusan Pengadilan Negeri Niaga Semarang Nomor 43/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/ 2023/ PN.Niaga.Smg.