

TESIS

**STATUS HUKUM BENDA YANG DIMASUKKAN DALAM
PERUSAHAAN NAMUN BELUM DIDAFTARKAN MENJADI ATAS
NAMA PERSEROAN TERBATAS PADA SAAT PERSEROAN
TERBATAS DINYATAKAN PAILIT**



OLEH:

CLARA RENNY KARTIKA, S.H.

NIM. 032014153015

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

MINAT STUDI HUKUM BISNIS

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2022

**STATUS HUKUM BENDA YANG DIMASUKKAN DALAM
PERUSAHAAN NAMUN BELUM DIDAFTARKAN MENJADI ATAS
NAMA PERSEROAN TERBATAS PADA SAAT PERSEROAN
TERBATAS DINYATAKAN PAILIT**

T E S I S

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

OLEH:

**CLARA RENNY KARTIKA, S.H.
NIM. 032014153015**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

Tanggal 3 Januari 2022

Oleh

Dosen Pembimbing I:



Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

NIP. 196702261993032001

Dosen Pembimbing II:

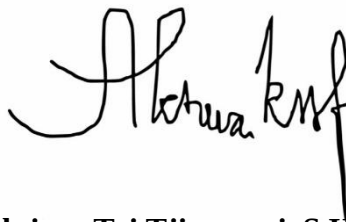


Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., CN.

NIP. 197304062003121002

Mengetahui:

**Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Aktieva Tri Tjitrawati, S.H., M.Hum.

NIP. 196401071989032001

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji
Pada tanggal 3 Januari 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS:

**Ketua : Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn.
NIP. 198401052014041003**

**Anggota : 1. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.
NIP. 196702261993032001
2. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., CN.
NIP. 197304062003121002
3. Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H.
NIP. 196010301987012001
4. Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : CLARA RENNY KARTIKA, S.H.

NIM : 032014153015

Bidang Minat : HUKUM BISNIS

Judul Tesis : STATUS HUKUM BENDA YANG DIMASUKKAN
DALAM PERUSAHAAN NAMUN BELUM
DIDAFTARKAN MENJADI ATAS NAMA PERSEROAN
TERBATAS PADA SAAT PERSEROAN TERBATAS
DINYATAKAN PAILIT

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang ditulis ini tidak mempunyai
persamaan dengan tesis lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila
pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 03 Januari 2022
Yang membuat pernyataan,



CLARA RENNY KARTIKA, S.H.
NIM. 032014153015

ABSTRAK

Kepailitan yang merupakan jalan keluar untuk menempuh penyelesaian masalah hukum bagi pihak yang berpiutang serta pihak yang mengalami keadaan tidak mampu dalam melakukan pelunasan utang menjadi terkendala dari adanya suatu tindakan dari beberapa pihak tertentu. Dalam hal pemasukan dalam perusahaan dalam bentuk lain yang berupa tanah dan bangunan diperbolehkan dijadikan sebagai objek penyertaan modal untuk perusahaan yang dilakukan oleh pemegang saham. Objek *inbreng* tersebut juga dapat dijadikan sebagai agunan dalam perjanjian fasilitas kredit apabila perusahaan membutuhkan dana untuk modal kelangsungan usaha, akan tetapi objek *inbreng* tersebut harus dicermati oleh para pihak untuk dilakukannya pendaftaran atau balik nama menjadi atas nama perseroan terbatas. Tanah dan bangunan yang tidak dapat dibebani hak milik, maka perlu dilakukannya penurunan hak sebagai salah satu bentuk pendaftaran hak atas tanah menjadi hak guna bangunan dikarenakan PT tidak dapat memiliki hak milik. Dalam perjalanan kelangsungan usaha, tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar sehingga sampai menimbulkan terjadinya kepailitan yang oleh karenanya seluruh harta kekayaan PT berada dalam sitaan umum dan mencakup objek *inbreng* tersebut. Objek *inbreng* yang secara langsung dijadikan sebagai *boedel* pailit oleh kurator ini telah dinilai menimbulkan potensi ketidakadilan bagi pihak kreditor separatis yang ternyata ditemukan bahwa objek *inbreng* tersebut belum dilakukan pendaftaran menjadi atas nama PT. Bank sebagai pihak yang memberikan pinjaman kredit pada debitor pailit perlu dilindungi pula haknya dalam uraian kasus tersebut dari ketidakjelasan mengenai pendaftaran objek *inbreng* yang wajib dilakukan oleh para pihak terkait. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.

Kata Kunci: Kepailitan, Pemasukan dalam Perusahaan, Pendaftaran Hak atas Tanah

ABSTRACT

Bankruptcy is a way to resolve the legal problems for parties who have debts and parties who are unable to pay off debts is constrained by the action from certain parties. In the case of other forms of income in the company (inbreng) in the form of land and buildings, it is permitted as capital for the object of investment for the company by the shareholders. The income in the company object can also be used as collateral in a credit facility agreement if the company requires funds for business, but that income in the company must be observed by the parties for registration or transfer of personal name to be in the name of the limited liability company. Land and buildings that can't be used as property rights, it is necessary to decrease in rights as a form of registration of land rights into building rights because the limited liability company can't have property rights. In the course of a business, it doesn't always run smoothly till it can inflict the bankruptcy, therefore the assets of the limited liability company are in public ownership and including the income in the company. The income in the company which is directly used as a bankrupt property by the curator is considered to have created a potential for injustice to the separatist creditors. Bank as a party that provides credit to debtors also needs to protect their rights in the explanation of these cases from this unclear thing regarding the registration of the income in the company that must be carried out by the related parties. This study is a legal research that uses a statutory approach (statue approach), a conceptual approach (conceptual approach), and a case approach.

Keywords: *Bankruptcy, Income in the Company, Form of Registration of Land Rights*

MOTTO

*“Time doesn’t heal anything,
it just teaches us how to live
with pain.” - Itachi Uchiha*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas seluruh berkat dan kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “Status Hukum Benda yang Dimasukkan dalam Perusahaan namun Belum Didaftarkan menjadi atas Nama Perseroan Terbatas pada saat Perseroan Terbatas Dinyatakan Pailit” dengan baik dan lancar sebagai pemenuhan tugas dan syarat untuk mendapatkan gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan maupun pada saat pengerjaan tesis ini antara lain :

1. Kedua orang tua (Papa Ir. Boedi Wasono serta Mama Retno Wulandari, S.Sos) dan kedua adik (Angela Sonia Natalia serta Nickolas Christian Budi) penulis yang terkasih, yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan penuh dengan perhatian kasih sayang serta pengorbanan yang begitu besar selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan tepat waktu.
2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya beserta segenap jajaran Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga..
3. Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikiran serta tenaga dalam membimbing penulis melalui pemberian arahan dengan penuh

kesabaran serta komentar-komentar yang membangun dalam penulisan tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan tepat waktu.

4. Bapak Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., CN., selaku dosen pembimbing kedua serta Dosen Pembimbing pada Mata Kuliah Penunjang Tesis (MKPT) II yang telah sabar dan bersedia meluangkan waktu dan pikiran serta tenaga di tengah kesibukan untuk memberikan bimbingan yang dari awal tesis ini baru berupa pengolahan ide hingga dituangkan dalam bentuk penulisan tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya.
5. Ibu Dr. Nurwahjuni, S.H., CN., M.H. selaku Dosen Pembimbing pada MKPT I yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikiran serta tenaga dalam membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan baik dan tepat waktu.
6. Para penguji ujian proposal tesis pada hari Senin, 18 Oktober 2021 yaitu Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., (selaku ketua penguji), Bapak Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., CN., Ibu Dr. Nurwahjuni, S.H., CN., M.H. dan Ibu Yuniarti, S.H., M.H., LL.M. yang telah berkenan meluangkan waktu dan menghadiri ujian proposal tesis serta memberikan masukan, saran, dan kritik yang membangun untuk penulisan tesis ini.
7. Para penguji ujian tesis pada hari Senin, 3 Januari 2022, yaitu Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn. (selaku ketua penguji), Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., Bapak Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., CN., Ibu Dr. Nurwahjuni, S.H., CN., M.H., Bapak Gianto Al Imron, S.H., M.H., Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H., yang telah berkenan untuk

meluangkan waktu dan menghadiri ujian tesis serta memberikan masukan, saran, dan kritik yang membangun untuk tesis ini.

8. Ibu Yuniarti, S.H., M.H., LL.M. yang telah turut membantu penulis dalam proses pengerjaan tesis ini berlangsung dengan penuh dukungan sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan tepat waktu.
9. Bapak Dr. Dian Purnama Anugerah dan Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku dosen wali penulis yang telah memberikan waktu dan bantuan kepada penulis selama proses perkuliahan berlangsung.
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar yang telah mencurahkan ilmunya dan memberikan bimbingan kepada penulis selama perkuliahan
11. Seluruh Karyawan, Pegawai/Staf Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah mencurahkan ilmunya dan memberikan bimbingan kepada penulis selama masa perkuliahan.
12. Seluruh Staf Kantor Advokat Dr. Budi Kusumaning Atik, S.H., M.H.: Ibu Dr. Budi Kusumaning Atik, S.H., M.H., Ibu Sulistyowati, S.H., Bapak Max F. Wuwung, S.H., Mas Malvin Reynaldi, S.H., M.H., Mbak Riska Yourina, S.H., M.H., Mas Arya Bagus Wardhana, S.H., CLA, Mbak Elizabeth Irianti Mayangsari Runtu, S.H., M.H., Mas Rizki Bahagia, S.H., Carolina Shabu, Mbak Hana Chatherine yang telah banyak memberikan ilmu serta praktik kerja di lapangan yang sungguh bermanfaat untuk pengalaman dalam kehidupan penulis ke depannya.
13. Nalendra Pradipto, sahabat penulis dari jaman SMP hingga perkuliahan S2 ini yang telah banyak membantu penulis dalam hal apapun, yang saling

memberikan dukungan satu sama lain baik dalam hal suka maupun duka, serta menjadi partner penulis yang baik dan sabar dalam perjuangan penyusunan jatuh bangun jurnal.

14. Astari Cahyaningtyas Winantyo, sahabat penulis yang senantiasa mengulurkan tangan kasihnya untuk membantu penulis dalam hal apapun serta berbagi canda tawa tangis selama masa perkuliahan, semoga kita segera berjumpa kembali.
15. Mas Baren Valentino Inriastama, sahabat yang sudah penulis anggap seperti kakak kandung penulis sendiri yang tiada hentinya berbagi ilmu dan memberikan motivasi yang membangun untuk penulis dalam hal apapun.
16. Ce Denita Cahyanti Wahono, sahabat penulis yang sungguh tulus dan penuh kasih sayang tetap mendampingi penulis dalam keadaan suka dan duka serta memberikan ilmu dan dukungan yang tiada hentinya untuk penulis.
17. Alif Nabila Erani, Shofy Suma Nisrina, Diasa Inas Wishesa, dan Jihan Anjanialdi (Baby Chicken), para sahabat penulis yang tulus dan penuh kasih sayang menemani penulis di segala keadaan dan memberikan dukungan dalam hal apapun yang dikerjakan.
18. Nanda Ilma Afivie, Maria Natasha Jostan, Rizky Adi Putra, Dyah Ayu Purwati, Madeleine Celandine Guinevere, Nisrina Anrika Nirmalapurie, Wulandari Rima Ramadhani, para sahabat penulis yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis dan menghibur penulis tiap waktu penulis mengalami kendala.
19. Ko Nico Natanael Hendrata, Rakyu Swanabumi Rahmantara Roasdy, Rizky Adi Putra, Shofy Suma Nisrina, Devi Salsabila, mbak Diyan Ricky Warisle,

mas Rizki Agung Firmansyah, Clarissa Valerie, Fauzy Iskandar Alamsyah, Matthew Christian Haryanto, Rheza Satya Wibowo yang sungguh baik menjadi teman dekat penulis dalam bermain game Genshin Impact agar tidak suntuk.

20. Fairuz Zahirah Zihni Hamdan, Vermonita Dwi Caturjayanti, alm. Saraswati Putri, Alviana Dwi Saraswati, Cinta Rici Rahmawati, Regine Wiranata, Megawati Widjaja, Yunia Utami Indah Haloho, Stefani Gabriela Listijo, para sahabat penulis yang mendukung serta menginspirasi penulis untuk terus berkembang menjadi yang lebih baik serta Ave Maria Frisa Katherina dan Elma Putri Tanbun melalui yourlegalportal yang dulu didirikan bersama untuk berbagi ilmu pada sesama, terima kasih banyak telah memberikan pengalaman berbagi pemikiran yang dituangkan dalam bentuk tulisan.
21. Para lelaki yang sering tampil pada *korean drama* yang menjadi sumber penyemangat penulis yakni Park Bogum, Kim Minjae, Park Seojoon, Lee Jongsuk, Kim Soohyun, Lee Minho, Woo Dohwan, dan lain-lain, ada banyak nanti jadi panjang. Tidak lupa para kumpulan husbu lelaki 2 dimensi pada anime-manga-game: Levi Ackerman, Itachi Uchiha, Hatori Sohma, Diluc Ragnvindr, Childe, Zhongli, Thoma, Ayato, Kazuha, Xiao, Megumi Fushiguro, Kuroo Tetsuro, Kambe Daisuke, Kabakura Taro, Nifuji Hirotaka, Miyamura Izumi, Zenitsu Agatsuma, Usopp, masih ada banyak tapi cukup ini yang disebut nanti jadi panjang juga.
22. Mahendra Harun Ar Rasyid, Anjas Putra Pramudito, Brawijaya B Kusuma, mas Vioxcy Ananta Putra, Inigo Putera Bagus Juwono, para teman dekat penulis yang turut serta membantu penulis dalam masa perkuliahan.

23. Teman-teman angkatan 2020 Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun untuk membantu mengembangkan dan menyempurnakan tesis ini. Akhir kata, penulis berharap Tuhan senantiasa membalas segala bentuk kebaikan dan dukungan yang telah diberikan oleh berbagai pihak hingga terselesaikannya penulisan tesis ini dan penulis berharap pula tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Surabaya, 19 Januari 2022

Penulis,



Clara Renny Kartika, S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek, Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3472)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3632)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443)

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
MOTTO	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	11
1.3. Tujuan Penelitian.....	12
1.4. Manfaat Penelitian.....	12
1.4.1. Manfaat Teoritis	12
1.4.2. Manfaat Praktis	13
1.5. Metode Penelitian.....	13
1.5.1. Tipe Penelitian	13

1.5.2.	Pendekatan Penelitian	14
1.5.3.	Sumber Bahan Hukum	15
1.5.4.	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	17
1.5.5.	Analisis Bahan Hukum	17
1.6.	Sistematika Penulisan.....	18
 BAB II OBJEK <i>INBRENG</i> YANG BELUM DIDAFTARKAN MENJADI ATAS NAMA PERSEROAN TERBATAS DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG MASUK KE DALAM <i>BOEDEL PAILIT</i>.....		
2.1.	Karakteristik Objek <i>Inbren</i> g dalam Perseroan Terbatas	20
2.2.	Status Hukum atas Objek <i>Inbren</i> g yang belum Didaftarkan menjadi atas Nama Perseroan Terbatas	25
2.2.1.	Akibat Hukum atas Objek <i>Inbren</i> g yang belum Didaftarkan menjadi atas Nama Perseroan Terbatas D dijadikan Jaminan Hak Tanggungan.....	29
2.2.2.	Akibat Hukum dalam Kepailitan atas Objek <i>Inbren</i> g yang belum Didaftarkan menjadi atas Nama Perseroan Terbatas	34
2.2.3.	Akibat Hukum dalam Kepailitan atas Objek <i>Inbren</i> g yang belum Didaftarkan menjadi atas Nama Perseroan Terbatas D dijadikan Jaminan Hak Tanggungan.....	36
2.3.	Kepemilikan Hak atas Tanah terkait Objek <i>Inbren</i> g atas Nama Perseroan Terbatas	37

**BAB III UPAYA PENYELESAIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DARI
ADANYA OBJEK *INBRENG* YANG BELUM DIDAFTARKAN MENJADI
ATAS NAMA PERUSAHAAN YANG MASUK KE DALAM *BOEDEL*
PAILIT47**

- 3.1. Kewenangan Kurator dalam Melakukan Pengurusan dan Pemberesan
Harta Pailit..... 47
- 3.2. Kedudukan Hukum Para Kreditor dalam Kepailitan 52
- 3.3. Pembagian *Boedel* Pailit..... 55
- 3.4. Upaya Hukum Para Pihak dalam Kepailitan..... 58
- 3.5. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 769 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 Jo.
Putusan No. 02/Pdt.Sus-Gll/2016/Pn.Niaga.Jkt.Pst. 70

BAB IV PENUTUP78

- 4.1. Kesimpulan..... 78
- 4.2. Saran..... 80

DAFTAR BACAAN