

## BAB II

### TINJAUAN UMUM MENGENAI KEPAILITAN, LELANG DAN HAK TANGGUNGAN

#### A. Ketentuan Umum Kepailitan

##### 1. Pengertian Kepailitan

Istilah “pailit” dijumpai dalam perbendaharaan bahasa Belanda, Perancis, Latin dan Inggris. Dalam bahasa Perancis, istilah *faillite* artinya pemogokan atau kemacetan dalam melakukan pembayaran. Orang yang mogok atau macet atau berhenti membayar utangnya disebut dengan *Le failli*. Di dalam bahasa Belanda dipergunakan istilah *faillite* yang mempunyai arti ganda yaitu sebagai kata benda dan kata sifat. Sedangkan dalam bahasa Inggris dipergunakan istilah *to fail*, dan di dalam bahasa Latin dipergunakan istilah *failure*. Dinegara-negara yang berbahasa Inggris, untuk pengertian pailit dan kepailitan dipergunakan istilah *bankrupt* dan *bankruptcy*. Terhadap perusahaan-perusahaan debitur yang berada dalam keadaan tidak membayar utang-utangnya disebut dengan *insolvency*.<sup>55</sup>

Istilah kepailitan yang digunakan di Indonesia sekarang ini merupakan terjemahan dari *faillissement* (Belanda). Di dalam sistem hukum Inggris atau Amerika Serikat dan beberapa negara yang mengikuti tradisi *Common Law* dikenal dengan istilah *bankruptcy*. Kepailitan merupakan segala sesuatu

---

<sup>55</sup> Sunarmi, *Hukum Kepailitan*, Edisi kedua, Cetakan pertama, Jakarta, PT. Sofmedia, 2010, hlm. 23.

yang berhubungan dengan peristiwa pailit. Pailit sendiri adalah berhenti membayar (utang-utangnya).<sup>56</sup>

Pailit adalah suatu usaha bersama untuk mendapat pembayaran bagi semua kreditur secara adil dan tertib, agar semua kreditur mendapat pembayaran menurut imbalan besar kecilnya piutang masing-masing dengan tidak berebutan.<sup>57</sup> Menurut Poerwadarminta, pailit artinya “bangkrut” dan “bangkrut” artinya menderita kerugian besar hingga jatuh (perusahaan, toko, dan sebagainya).<sup>58</sup>

*Black's laws dictionary* memberikan penjelasan bahwa pengertian pailit dihubungkan dengan “ketidakmampuan untuk membayar” dari seorang debitur atas utang-utangnya yang telah jatuh tempo. Ketidakmampuan tersebut harus disertai dengan suatu tindakan nyata untuk mengajukan, baik yang dilakukan secara sukarela oleh debitur pailit sendiri, maupun atas permintaan pihak ketiga (diluar debitur), suatu permohonan pernyataan pailit ke pengadilan.<sup>59</sup>

Maksud dari pengajuan permohonan tersebut adalah sebagai suatu bentuk pemenuhan asas publisitas dari keadaan tidak mampu membayar dari seorang debitur. Tanpa adanya permohonan tersebut ke pengadilan, maka pihak ketiga yang berkepentingan tidak akan pernah tahu keadaan tidak mampu membayar dari debitur. Keadaan ini kemudian akan diperkuat

---

<sup>56</sup> Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Dagang*, Cetakan ke enam, FH UII Press, Yogyakarta, 2006, hlm 263.

<sup>57</sup> Abdul R. Saliman, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan : teori dan contoh kasus*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2005, hlm 151.

<sup>58</sup> Jono, *Hukum Kepailitan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 1.

<sup>59</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 1999, hlm. 11-12.

dengan suatu putusan pernyataan pailit oleh Hakim Pengadilan, baik itu yang merupakan putusan yang mengabulkan ataupun menolak permohonan kepailitan yang diajukan.<sup>60</sup>

Suatu putusan pernyataan pailit oleh pengadilan, seorang debitur tidak dapat dinyatakan berada dalam keadaan pailit. Dengan adanya pengumuman putusan pernyataan pailit maka berlakulah ketentuan 1131 KUHPerdara atas seluruh harta kekayaan debitur pailit, yang berlaku umum bagi semua kreditur konkuren dalam kepailitan, tanpa terkecuali, untuk memperoleh pembayaran atas seluruh piutang konkuren mereka.

Akan tetapi pengertian kepailitan secara umum terutama menurut ilmu hukum pailit diartikan sebagai sitaan umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan sebagaimana diatur dalam undang-undang. Yang dimaksud dalam sitaan umum disini karena barang yang disita bukan untuk kepentingan satu kreditur saja akan tetapi untuk kepentingan seluruh kreditur. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa kepailitan merupakan jalan yang dapat digunakan oleh para pihak untuk menyelesaikan masalah utang-piutang yang sudah macet dan keadaan tidak mampu lagi atau berhenti membayar dengan tujuan membagikan harta debitur kepada para krediturnya secara adil sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hal ini karena apabila ada putusan pailit maka akan berlaku Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

---

<sup>60</sup> Gunawan Widjaja, *Risiko Hukum & Bisnis Perusahaan Pailit*, Cetakan pertama, Penerbit Forum Sahabat, Jakarta, 2009, hlm 15.

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Yang dimaksud kreditur yang didahulukan ialah kreditur pemegang hak istimewa seperti pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak anggunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, hal ini sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Sedangkan Undang-Undang Kepailitan diperlukan yaitu untuk :

- a. Menghindarkan pertentangan apabila ada beberapa kreditor pada waktu yang sama meminta pembayaran piutangnya dari debitur.
- b. Untuk menghindari adanya kreditor yang ingin mendapatkan hak istimewa, yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitur atau menguasai sendiri secara tanpa memperhatikan lagi kepentingan debitur atau kreditor lainnya.
- c. Untuk menghindari adanya kecurangan – kecurangan yang dilakukan oleh debitur sendiri, misalnya saja debitur berusaha untuk memberi keuntungan kepada seorang atau beberapa kreditor tertentu, yang merugikan kreditor lainnya, atau debitur melakukan perbuatan curang dengan melarikan atau menghilangkan semua harta benda kekayaan debitur yang bertujuan melepaskan tanggung jawabnya dari kreditor.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Jono, *Op.Cit*, hlm. 3.

## 2. Dasar Hukum Kepailitan

Berikut dasar hukum kepailitan secara berurutan, yakni :<sup>62</sup>

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya Pasal 1139, 1149, 1134;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, diantaranya Pasal 396, 397, 399, 400, 520;
- c. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- d. Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- e. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- f. Perundang-Undangan Di Bidang Pasar Modal, Perbankan, BUMN, dan lain-lain.

## 3. Asas-Asas Kepailitan

Masalah hubungan keperdataan secara umum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt). Satu asas yang cukup penting dalam hukum perdata adalah perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat kedua belah pihak, tertera pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPdt. Mengikat berarti para pihak memiliki hak dan kewajiban. Dengan demikian, bila para pihak tidak memenuhi kewajiban apa yang telah disepakati, maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintai pertanggung jawaban hukum.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Munir Fuady, *Hukum Kepailitan Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 10.

<sup>63</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Kepailitan Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Terkait Dengan Kepailitan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2006, hlm. 14.

Dalam hukum kepailitan mengenal asas-asas yang yang berlaku dalam praktek pelaksanaannya, yang mana asas-asas ini merupakan bagian dari hukum kepailitan itu sendiri, asas-asas tersebut yaitu :<sup>64</sup>

a. Asas Keseimbangan

Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh Debitor yang tidak jujur, di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditor yang tidak beritikad baik.

b. Asas Kelangsungan Usaha

Dalam Undang-undang ini, terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan Debitor yang prospektif tetap dilangsungkan.

c. Asas Keadilan

Dalam kepailitan asas keadilan mengandung pengertian, bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap Debitor, dengan tidak mempedulikan Kreditor lainnya.

d. Asas Integrasi

---

<sup>64</sup> Law Consultant, Kepailitan di Indonesia, <http://klickupailit.wordpress.com/2011/05/21/kepailitan-di-Indonesia/>, diunduh Rabu 22 Februari 2017, pukul 20.00 Wib.

Dalam Undang-undnag ini mengandung pengertian bahwa system hukum formil dan hukum materiilnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

#### **4. Syarat-syarat Pernyataan Pailit**

Syarat pernyataan kepailitan merupakan suatu hal yang sangat penting sebab hal itu merupakan suatu dasar atau rambu yang harus digunakan hakim untuk menjatuhkan putusan pailit. Hal ini dikarenakan agar penjatuhan putusan pailit sesuai dengan perundang-undangan dan tidak dilakukan asal-asalan tanpa arah yang jelas dan tidak menimbulkan kontroversial dalam penegakan hukum itu sendiri.

Syarat-syarat agar suatu perusahaan dapat dinyatakan pailit adalah sebagai berikut :<sup>65</sup>

- a. Adanya hutang;
- b. Minimal satu dari hutang sudah jatuh tempo;
- c. Minimal satu dari hutang dapat ditagih;
- d. Adanya debitur;
- e. Adanya kreditur;
- f. Kreditur lebih dari satu;
- g. Pernyataan pailit dilakukan oleh pengadilan khusus yang disebut dengan Pengadilan Niaga;
- h. Permohonan pernyataan pailit diajukan oleh yang berwenang yaitu :

---

<sup>65</sup> Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm. 9

- a) Pihak debitur;
  - b) Satu atau lebih kreditur;
  - c) Jaksa untuk kepentingan umum;
  - d) Bank Indonesia, apabila debiturnya bank;
  - e) Bapepam, apabila debiturnya perusahaan efek.
- i. Dan syarat-syarat yuridis lainnya yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

#### **5. Pihak-Pihak yang dapat dinyatakan Pailit**

Bila dilihat dari pernyataan pailit yakni keadaan berhenti membayar maka hampir seluruh subyek hukum baik badan hukum maupun perorangan dapat dipailitkan asalkan memenuhi syarat dalam Pasal 2 UU Kepailitan dan PKPU. Berdasarkan hal tersebut, maka yang dapat dinyatakan pailit ialah :

- a. Setiap orang, tidak peduli apakah ia menjalankan perusahaan ataupun tidak.
- b. Badan-badan hukum, misalnya perseroan terbatas, perusahaan daerah, dan perkumpulan lainnya yang berbadan hukum.
- c. Harta warisan, maksudnya harta dari seorang yang meninggal dunia dapat dinyatakan pailit berhubung orang yang meninggal dunia itu berada dalam keadaan berhenti membayar atau harta warisannya pada saat meninggal si pewaris tidak mencukupi untuk membayar hutang.

- d. Setiap wanita bersuami yang dengan tenaga sendiri melakukan pekerjaan tetap atau suatu perusahaan, atau mempunyai kekayaan sendiri.<sup>66</sup>

## 6. Akibat-Akibat Hukum Putusan Kepailitan

Kepailitan mengakibatkan debitur yang dinyatakan pailit kehilangan segala hak perdata ini diberlakukan oleh Pasal 24 (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU terhitung sejak saat keputusan pernyataan pailit diucapkan. Hal ini juga berlaku bagi suami atau isteri dari debitur pailit yang kawin dalam persatuan harta kekayaan.<sup>67</sup>

Putusan kepailitan adalah bersifat serta merta dan konstitutif yaitu meniadakan keadaan dan menciptakan keadaan hukum baru.<sup>68</sup> Dengan pailitnya pihak debitur, banyak akibat yuridis yang diberlakukan kepadanya oleh undang-undang. Akibat-akibat yuridis tersebut berlaku kepada debitur dengan 2 (dua) model pemberlakuan, yaitu:<sup>69</sup>

### a. Berlaku Demi Hukum

Beberapa akibat yuridis yang berlaku demi hukum (*by the operation of law*) segera setelah pernyataan pailit dinyatakan atau setelah pernyataan pailit mempunyai kekuatan hukum tetap ataupun setelah berakhirnya kepailitan. Dalam hal ini, pengadilan niaga, hakim pengawas, kurator, kreditur, dan pihak lain yang terlibat dalam proses kepailitan tidak

---

<sup>66</sup> Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 29.

<sup>67</sup> Gunawan Widjaja, *Risiko Hukum & Bisnis Perusahaan Pailit*, Cetakan pertama, Penerbit Forum Sahabat, Jakarta, 2009, hlm 46.

<sup>68</sup> Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan Edisi Revisi*, UMM Press, Malang, 2007, hlm.

<sup>69</sup> Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm.61-62.

dapat memberikan andil secara langsung untuk terjadinya akibat yuridis tersebut.

b. Berlaku Secara *Rule Of Season*

Maksud dari pemberlakuan model ini adalah bahwa akibat hukum tersebut tidak otomatis berlaku, tetapi baru berlaku jika diberlakukan oleh pihak-pihak tertentu setelah mempunyai alasan yang wajar untuk diberlakukan.

Beberapa akibat hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur :

a. Akibat kepailitan terhadap debitur pailit dan hartanya

Akibat kepailitan hanyalah terhadap kekayaan debitur, dimana debitur tidaklah berada dibawah pengampuan. Debitur tidaklah kehilangan kemampuannya untuk melakukan perbuatan hukum menyangkut dirinya, kecuali apabila perbuatan hukum tersebut menyangkut pengurusan dan pengalihan harta bendanya yang telah ada. Apabila menyangkut harta benda yang akan diperolehnya, debitur tetap dapat melakukan perbuatan hukum menerima harta benda yang akan diperolehnya itu kemudian menjadi bagian dari harta pailitnya.<sup>70</sup> Sejak tanggal putusan pernyataan pailit itu untuk diucapkan, debitur demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk harta pailit.

b. Akibat hukum terhadap seluruh perikatan yang dibuat oleh debitur pailit

---

<sup>70</sup> Sultan Remi Syahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 257.

Semua perikatan debitur yang terbit sesudah putusan pernyataan pailit, tidak lagi dapat membayar dari harta pailit, kecuali perikatan tersebut menguntungkan harta pailit (Pasal 25 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU). Tuntutan mengenai hak dan kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau kurator. Dalam hal tuntutan tersebut diajukan atau diteruskan oleh atau terhadap debitur pailit maka apabila tuntutan tersebut mengakibatkan suatu penghukuman terhadap debitur pailit, penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit (Pasal 26 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU).

Selama berlangsungnya kepailitan, tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap debitur pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan (Pasal 27 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU).

c. Akibat hukum bagi kreditur

Pada dasarnya, kedudukan para kreditur sama (*paritas creditorum*) dan karenanya mereka mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi budelnya pailit sesuai dengan besarnya tagihan mereka masing-masing (*pari passu pro rata parte*). Namun asas tersebut dapat dikecualikan yakni untuk golongan kreditur yang memenang hak anggungan atas kebendaan dan golongan kreditur yang haknya didahulukan berdasarkan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU dan

peraturan perundang-undangan lainnya. Oleh karenanya, kreditur dapat dikelompokkan sebagai berikut:<sup>71</sup>

1) Kreditur separatis

Merupakan kreditur pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat bertindak sendiri yang tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit debitur, sehingga hak-hak eksekusi kreditur separatis ini tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitur. Kreditur separatis dapat menjual sendiri barang-barang yang menjadi jaminan, seolah-olah tidak ada kepailitan. Debitur mengambil hasil penjualan ini sebesar piutangnya, sedangkan jika ada sisanya disetorkan ke kas kurator. Jika hasil penjualan tersebut tidak mencukupi, maka kreditur separatis itu, untuk tagihan yang belum dibayar dapat memasukkan kekurangannya sebagai kurator bersaing.

2) Kreditur *preferen/istimewa*

Merupakan kreditur yang piutangnya mempunyai kedudukan istimewa dan mendapat hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari penjualan harta pailit. Kreditur ini berada dibawah pemegang hak tanggungan dan gadai. Menurut Pasal 1133 KUHPerdara, hak istimewa adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.

---

<sup>71</sup> Imran Nating, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 43-52.

### 3) Kreditur Konkuren

Kreditur konkuren/bersaing memiliki kedudukan yang sama dan berhak memperoleh hasil penjualan harta kekayaan debitur, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditur pemegang hak jaminan dan para kreditur dengan hak istimewa secara proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditur.

#### d. Akibat hukum terhadap eksekusi atas harta kekayaan debitur pailit

Menurut Pasal 31 UU Kepailitan dan PKPU, putusan pernyataan pailit mempunyai akibat bahwa segala putusan hakim menyangkut setiap bagian harta kekayaan debitur yang telah diadakan sebelum diputuskannya pernyataan pailit harus segera dihentikan dan sejak saat yang sama pula tidak satu putusan pun mengenai hukuman paksaan badan dapat dilaksanakan. Segala putusan mengenai penyitaan, baik yang sudah maupun yang belum dilaksanakan, dibatalkan demi hukum, bila dianggap perlu, hakim pengawas dapat menegaskan hal itu dengan memerintahkan pencoretan.

Jika dilihat, dalam pasal tersebut bahwa setelah ada pernyataan pailit, semua putusan hakim mengenai suatu bagian kekayaan debitur apakah penyitaan atau penjualan, menjadi terhenti. Semua sita jaminan maupun sita eksekutorial menjadi gugur, bahkan sekalipun pelaksanaan putusan hakim sudah dimulai, maka pelaksanaan itu harus dihentikan.

Menurut Pasal 33 UU Kepailitan dan PKPU, apabila hari pelelangan untuk memenuhi putusan hakim sudah ditetapkan, kurator atas kuasa hakim pengawas dapat melanjutkan pelelangan barang tersebut dan hasilnya masuk dalam harta pailit.

e. Akibat kepailitan terhadap pasangan debitur pailit

Debitur pailit yang pada saat dinyatakan pailit sudah terikat dalam suatu perkawinan dan adanya persatuan harta, kepailitan juga dapat memberikan akibat hukum terhadap pasangannya (suami/istrinya). Dalam hal suami atau istri yang dinyatakan pailit, istri atau suaminya berhak mengambil kembali semua benda bergerak dan tidak bergerak yang merupakan harta bawaan dari istri atau suami dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan. Jika benda milik istri atau suami telah dijual suami/istri dan harganya belum dibayar atau uang hasil penjualan belum tercampur dalam harta pailit, maka istri atau suami berhak mengambil kembali uang hasil penjualan tersebut.

Pada prinsipnya, sebagai konsekuensi dari PKPU, seperti diuraikan di atas maka setiap dan seluruh perbuatan hukum, termasuk perikatan antara debitur yang dinyatakan pailit dengan pihak ketiga yang dilakukan sesudah pernyataan pailit, tidak akan dan tidak dapat dibayar dari harta pailit, kecuali apabila perikatan-perikatan tersebut mendatangkan keuntungan bagi harta kekayaan itu.

Selanjutnya gugatan-gugatan yang diajukan dengan tujuan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit, selama dalam kepailitan,

yang secara langsung diajukan kepada debitur pailit, hanya dapat diajukan dalam bentuk laporan untuk pencocokkan. Dalam hal ini tidak disetujui, maka pihak yang tidak menyetujui pencocokkan tersebut demi hukum mengambil alih kedudukan debitur pailit dalam gugatan yang sedang berlangsung. Meskipun gugatan tersebut hanya memberikan akibat hukum dalam bentuk pencocokkan, namun hal itu sudah cukup untuk dapat dijadikan sebagai salah satu bukti yang dapat mencegah berlakunya daluwarsa atas hak dalam gugatan tersebut.<sup>72</sup>

Akibat kepailitan terhadap perikatan-perikatan yang telah dibuat oleh debitur sebelum pernyataan pailit diucapkan, adalah sebagai berikut :<sup>73</sup>

a. Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mebebaskan prestasi hanya pada satu pihak. Misalnya, perjanjian hibah. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang melahirkan kewajiban timbal balik di antara para pihak atau ada elemen tukar menukar prestasi ada kedua belah pihak.<sup>74</sup> Selain itu, ilmu hukum menggolongkan perjanjian kedalam perjanjian tanpa beban dan perjanjian dengan beban. Suatu perjanjian dikatakan tanpa beban, jika perjanjian tersebut hanya melahirkan kewajiban atau prestasi pada salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, tanpa melahirkan kewajiban atau kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan suatu perjanjian disebut dengan perjanjian dengan beban jika perjanjian tersebut menerbitkan kewajiban bagi para pihak dalam

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, hlm. 47.

<sup>73</sup> *Ibid.*, hlm. 48.

<sup>74</sup> Herlien budiono, *Loc.cit.*

perjanjian untuk melaksanakan prestasi baik timbal balik satu terhadap yang lainnya atau kondisinya berlaku hal yang sama tanpa harus berimbang balik. Pada umumnya perjanjian dengan beban mengambil wujud perjanjian yang melahirkan kewajiban secara bertimbang balik.

Perjanjian yang lahir dari perbuatan atau perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dimana seseorang meminta sesuatu dengan kewajiban untuk melakukan hal lain bagi pihak ketiga yang diajukan oleh orang yang memberikan sesuatu tersebut, dapat dikategorikan sebagai perjanjian dengan beban yang tidak mengambil wujud perjanjian yang berimbang balik. Perjanjian untuk pihak ketiga ini, dengan perjanjian bertimbang balik adalah perjanjian dengan beban yang tidak mengambil wujud perjanjian yang bertimbang balik dan dapat dilaksanakan. Maka debitur pailit yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak terkait dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut pada suatu jangka waktu tertentu.

Pihak lawan berhak meminta kepada hakim pengawas untuk menetapkan jangka waktu tersebut, jika kurator tidak memberikan keputusan atau persetujuan mengenai usulan jangka waktu yang telah diajukan. Jika dalam jangka waktu tersebut, baik yang disepakatai, maupun yang ditetapkan oleh hakim pengawas, kurator tidak memeberikan jawaban atau secara tegas menyatakan tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut

secara hukum dinyatakan berakhir dan pihak lawan dalam perjanjian, demi hukum menjadi kreditur konkuren atas harta pailit. Sebaliknya jika curator menyatakan kesanggupannya untuk melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka pihak lawan dalam perjanjian diberikan hak untuk meminta kepada kurator untuk memberikan jaminan atas kesanggupannya untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

b. Pembatalan dan Batal Demi Hukum

Perikatan-perikatan yang sedang berlangsung, dimana terdapat satu atau lebih kewajiban yang belum dilaksanakan oleh debitur pailit sedang putusan pailit telah diucapkan, maka demi hukum perikatan tersebut menjadi batal. Kecuali jika menurut pertimbangan kurator masih dapat dipenuhi dari harta pailit. Dengan konsekuensi hukum kepailitan tersebut, maka para kreditur tersebut secara bersama-sama menjadi kreditur konkuren atas harta pailit.<sup>75</sup>

c. Action Paulina

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memberikan permohonan pembatalan atas perbuatan-perbuatan hukum debitur pailit, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, yang bersifat merugikan, baik harta pailit secara keseluruhan maupun terhadap kreditur konkuren tertentu. Ketentuan ini merupakan *action paulina* dalam kepailitan yang diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 47 Undang-

---

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm. 50.

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

Action paulina ini dapat dikatakan merupakan terobosan terhadap sifat dasar perjanjian yang hanya berlaku dan mengikat diantara pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Terobosan yang diatur dalam ketentuan Pasal 1341 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan hak kepada kreditur untuk mengajukan pembatalan atas setiap tindakan hukum yang tidak diwajibkan dilakukan oleh debitur, dengan nama apapun juga yang merugikan kreditur.

Sepanjang dapat dibuktikan bahwa pada saat tindakan hukum tersebut dilakukan, debitur dan pihak lawan dengan siapa debitur melakukan tindakan hukum mengetahui bahwa tindakan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi para kreditur.<sup>76</sup> Rumusan Pasal 1341 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan secara implisit bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengakui adanya dua macam tindakan hukum yang tidak diwajibkan tersebut, yaitu tindakan hukum yang dilakukan atau lahir sebagai akibat dari suatu perjanjian yang bertimbal balik, dan tindakan hukum yang bersifat sepihak.<sup>77</sup>

Khusus untuk tindakan yang dilakukan dengan cuma-cuma oleh debitur, maka pembatalan terhadap perbuatan hukum tersebut dapat dimohon jika kreditur dapat menunjukkan bukti bahwa debitur mengetahui

---

<sup>76</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1999, hlm. 37.

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm. 38.

melakukan tindakan yang akan merugikan para kreditur. Meskipun demikian hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas kebendaan yang menjadi objek dari tindakan yang dapat dibatalkan tersebut harus tetap dihormati (Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara). Berbeda dari Pasal 1341 KUHPerdara yang memberikan hak pembatalan pada kreditur, Pasal 41 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU memberikan hak pembatalan kepada kurator.

## **7. Eksekusi Terhadap Harta Pailit**

Dalam melaksanakan eksekusi atas harta pailit, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, salah satunya adalah hak-hak yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak jaminan *preference* atas kebendaan milik debitur pailit.<sup>78</sup>

Hak atas jaminan yang bersifat *preference*, yang memberikan hak mendahului kepada kreditur, pemegang hak *preference* tersebut, untuk memperoleh pelunasan atas utang-utang debitur, dengan cara menjual secara lelang kebendaan yang dijaminan kepada kreditur tersebut secara *preference*.

Dengan diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, secara formal hak *preference* bertambah dua dengan Hak Tanggungan, yang merupakan hak *preference* atas tanah dan kebendaan yang melekat di atasnya.

---

<sup>78</sup> *Ibid.*, hlm. 54-57.

Penjelasan pada Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 1994, kedudukan Negara sebagai kreditur *preference* yang dinyatakan mempunyai hak mendahului atas barang-barang milik penanggung pajak yang akan dilelang dimuka umum. Setelah utang pajak dilunasi baru diselesaikan pembayaran kepada kreditur lainnya.

Eksekusi atas jaminan milik kreditur preferens, sebagai pengakuan dari sifat mendahului yang dimiliki pemegang hak *preference*, Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan secara tegas menyatakan bahwa tiap-tiap kreditur yang memegang hak tanggungan, hak gadai, ata hak agunan, atas kebendaan lainnya dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.<sup>79</sup>

## **8. Mekanisme Lelang Dalam Kepailitan**

Dalam hal pelaksanaan putusan pailit maka akan dilakukan pemberesan harta pailit yang secara umum akan dilakukannya lelang atas harta yang masuk dalam beodel pailit. Dalam hal lelang harta pailit tersebut secara umum hampir sama dengan lelang pada umumnya, yakni :

### **a. Surat Permohonan Lelang**

Dalam Peraturan Menteri Keuangan No 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa untuk melaksanakan

---

<sup>79</sup> *Ibid*, hlm. 57.

lelang harus terlebih dahulu menyampaikan permohonan lelang dalam bentuk surat permohonan kepada kantor lelang, yaitu :

- 1) Setiap Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang, mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang;
- 2) Permohonan diajukan secara tertulis;
- 3) Permohonan disertai dengan dokumen yang berisi syarat-syarat.<sup>80</sup>

Hal ini juga sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) PMK No 93/PMK.06/2010 yaitu :

“Penjual/Pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.”

Disini penjual wajib mengajukan permohonan lelang apabila ingin melakukan penjualan secara lelang. Dalam hal kepailitan maka surat permohonan lelang diajukan oleh kurator, hal ini karena pemberesan harta pailit dilakukan oleh kurator. Akan tetapi khusus pemegang hak istimewa maka pemegang jaminan yang mengajukan permohonan.

#### b. Penelitian oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Penelitian oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang bertujuan untuk memeriksa surat kelengkapan permohonan lelang dari pemohon lelang. Termasuk dokumen-dokumen persyaratan lelang, seperti salinan foto *copy* surat keputusan penunjukan penjual, syarat lelang dari penjual,

---

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm. 128.

daftar barang yang akan dijual. Apabila dalam hal lelang ini merupakan eksekusi dari putusan pailit maka juga dilampirkan :

- 1) Salinan / foto *copy* putusan pailit dari pengadilan negeri
- 2) Surat pernyataan dari kurator yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
- 3) Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang
- 4) Daftar beodel pailit.<sup>81</sup>

c. Surat Penetapan Lelang.

d. Pengumuman Lelang.

Pengumuman lelang merupakan suatu hal penting dalam mekanisme lelang, hal ini dikarenakan atau bertujuan untuk memberitahu kepada khalayak umum agar mengetahui dan datang atau mengikuti lelang tersebut. Sebab dalam pengumuman lelang juga berisikan tentang identitas penjual, waktu tempat pelaksanaan lelang, nama dan jenis barang, lokasi luas apabila yang dilelang tanah. Dari hal diatas dapat diambil kesimpulan, yaitu :

- 1) Dari segi tujuan pengumuman lelang merupakan usaha atau upaya mengumpulkan peminat yang akan ikut ambil bagian dalam pelelangan yang akan dilaksanakan
- 2) Dari segi hukum, pengumuman lelang merupakan persyaratan formil keabsahan penjualan secara lelang.<sup>82</sup>

e. Penyetoran uang jaminan.

---

<sup>81</sup> Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara PER-03 / KN / 2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

<sup>82</sup> M. Yahya Harahap, *Op.cit.*, hlm. 141 – 142.

- f. Lelang.
- g. Risalah lelang.

## **B. Ketentuan Umum Tentang Lelang**

### **1. Pengertian Lelang dan Dasar Hukum Lelang**

Menurut sejarahnya kata lelang berasal dari bahasa latin yaitu *auction* yang bermakna peningkatan harga secara bertahap. Dalam literatur Yunani, lelang telah lama dikenal dalam sejarah manusia yaitu sejak tahun 450 sebelum Masehi, dimana saat itu penjualan secara lelang dilakukan untuk hasil-hasil karya seni maupun hasil perkebunan dan peternakan. Perkembangan lelang kemudian sampai ke negara maju seperti Inggris, Belanda, Australia, Swiss dan Amerika dan saat ini hampir seluruh negara banyak menggunakan proses lelang dalam menjalankan roda perekonomian.

Transaksi penjualan suatu barang pada suatu negara, umumnya dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu ;

1. Penjualan konvensional atau non lelang yang sangat umum dilakukan oleh masyarakat.
2. Melalui penjualan secara lelang yang dilakukan bersifat terbuka dan lisan atau di negara maju dikenal dengan istilah *auction*.<sup>83</sup>

Sebelum Indonesia merdeka dan dalam masa penjajahan Belanda, lelang secara resmi dimasukkan dalam sistem perundang-undangan sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* yang selanjutnya

---

<sup>83</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Edisi Kedua, (Bandung : Eresco,1987), hlm. 54.

disebut VR Stbl. 1908 Nomor 189 *Vendu Instructie Stbl.* 1908 Nomor 190. Kedua Peraturan tersebut yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia. Latar belakang dari pembentukan hukum lelang karena hukum dibutuhkan dalam mengatur suatu perbuatan yang melibatkan orang banyak, hukum yang mempunyai sifat memaksa dan mengatur, hukum merupakan peraturan-peraturan hidup kemasyarakatan (yang disebut norma atau kaidah) yang dapat memaksa orang untuk mentaati tata tertib dalam lingkungan masyarakat, serta memberikan sanksi yang tegas (berupa hukuman) terhadap siapa yang tidak mau memenuhi peraturan tersebut.<sup>84</sup>

Demikian halnya dengan pembentukan hukum lelang di Indonesia, dibuat karena berkaitan dengan kepentingan tiap-tiap pihak yang terlibat langsung dalam proses lelang. Kepentingan tersebut diartikan sebagai suatu tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan dapat dipenuhi dan diakomodir dalam suatu peraturan hukum karena fungsi utama hukum adalah untuk melindungi kepentingan yang ada dalam masyarakat.

Menurut *Roscoe Pound* ada tiga kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum, yaitu :

*“Public interest; individual interest; dan interest of personality. Rincian dari setiap kepentingan tersebut bukan merupakan daftar yang mutlak tetapi berubah-ubah sesuai perkembangan masyarakat dan sangat dipengaruhi oleh waktu serta kondisi masyarakat. Apabila kepentingan-kepentingan tersebut disusun sebagai susunan yang tidak berubah-ubah, maka susunan tersebut bukan lagi sebagai social engineering tetapi merupakan pernyataan politik (manifesto politik).”*<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> C.S.T. Kansil dan Christine Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), hlm 3-4.

<sup>85</sup> Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 66.

Peraturan teknis yang utama mengenai lelang yang saat ini berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Berdasarkan pengertian tersebut, kantor lelang membatasi pengertian lelang hanya pada penjualan di muka umum saja tidak termasuk lelang tender atau lelang pemborongan pekerjaan. Terdapat kerancuan pengertian antara lelang dalam arti penjualan barang dan lelang dalam rangka pengadaan barang. Lelang dalam arti pembelian, khususnya dalam rangka pengadaan barang dan jasa dalam kaitan APBN dikenal juga dengan istilah “lelang tender” diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2004. Lelang dalam arti penjualan dikenal dengan istilah “lelang” dengan pengertian sebagaimana diatur *Vendu Reglement* Pasal 1.

Pengertian lelang menurut *Polderman* (yang dikutip oleh Rochmat Soemitro) dalam bukunya “*Het Openbare aanbod*” menyebutkan :

“Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.”<sup>86</sup>

*Polderman* juga mengatakan bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syaratnya ada tiga, yaitu :

1. Penjualan umum harus selengkap mungkin.
2. Ada kehendak untuk mengikatkan diri.
3. Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Rochmat Soemitro selanjutnya mengutip pendapat Roell yang mengatakan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraannya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap.<sup>87</sup>

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, Lelang adalah :

---

<sup>86</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1987, hlm.106.

<sup>87</sup> *Ibid*, hlm. 107.

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan upaya mengumpulkan peminat”.<sup>88</sup>

Definisi di atas, maka dapat dikemukakan beberapa unsur lelang menurut Rancangan Undang-Undang ini, yakni :

- a. Cara penjualan barang;
- b. Terbuka untuk umum;
- c. Penawaran dilakukan secara kompetisi;
- d. Pengumuman lelang dan atau adanya upaya mengumpulkan peminat;
- e. Cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut di atas harus dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang;

*Henry Campbell Black* mengatakan bahwa lelang adalah :

*“Auction is a public sale of property to the highest bidder by one licensed and authorized for the purpose. The auctioneer is employed by the seller and is primarily his agent of the buyer to the extent of binding the parties by his memorandum of sale, this satisfying the statute of frauds.”*<sup>89</sup>

Pengertian di atas menyebutkan bahwa lelang adalah penjualan dimuka umum atas suatu properti kepada penawar tertinggi oleh seorang yang mempunyai lisensi atau kewenangan untuk itu. Pejabat lelang diperintahkan oleh penjual dan berfungsi sebagai agen jika properti tadi sudah laku, dia juga agen si pembeli dalam pengertian yang mengikat kedua belah pihak yang diatur dalam perjanjiannya. Pengertian tersebut di atas

---

<sup>88</sup> Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, “Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia”.

<sup>89</sup> Henry Campbell Black, *Black's Laws Dictionary with Pronunciations*, Six Edition, West Publishing Co, 1990, hlm. 130.

menekankan pejabat lelang berfungsi sebagai agen penjual sekaligus menjadi agen pembeli setelah penunjukan pembeli lelang.

Pengertian-pengertian yang telah dikemukakan di atas, berarti lelang sangat erat kaitannya dengan penjualan barang.

Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerduta tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUHPerduta. Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerduta mengenai jual beli yang diatur dalam KUHPerduta Buku III tentang Perikatan. Pasal 1319 KUHPerduta yang berbunyi :

“Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum”.

Pasal 1319 KUHPerduta membedakan perjanjian atas perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Pasal 1457 KUHPerduta, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUHPerduta mengenai jual beli, sehingga

penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319 KUHPperdata.

Lelang adalah cara penjualan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus yaitu *Vendu Reglement Stb.* 1908. Peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara nasional dengan berbagai penyesuaian seperlunya dan dilaksanakan dengan *Vendu Instructie Stb* 1908 dan Peraturan Pemerintah tentang pemungutan bea lelang Stb. 1949 Nomor 390. Karena itu menurut Sutarjo lelang adalah suatu cara penjualan barang yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus (*lex specialist*).<sup>90</sup>

Keberadaan lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan benda telah diakui dalam banyak peraturan perundang-undangan di Indonesia, terdapat dalam berbagai peraturan umum dan peraturan khusus. Peraturan umum yaitu peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada pasal-pasal di dalamnya yang mengatur tentang lelang, yaitu :<sup>91</sup>

- 1) KUHPperdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23  
antara lain : Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1);
- 2) RGB (Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura)  
Stbl. 1927/227 Pasal 206-228;

---

<sup>90</sup> S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Hukum Lelang di Negara Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003, hlm. 9-10.

<sup>91</sup> Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005, hlm. 9.

- 3) RIB/HIR (Reglement Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 Pasal 195-208;
- 4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000;
- 5) Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13;
- 6) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindah tanganan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara;
- 7) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 45 dan 273;
- 8) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 6, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41;
- 10) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6;
- 11) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, Pasal 29 ayat (3);
- 12) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan;
- 13) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;

14) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara,  
Pasal 48;

15) Undang-Undang Nomor 24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin  
Simpanan;

Peraturan khusus yaitu peraturan perundang-undangan yang secara  
khusus mengatur tentang lelang, yaitu:

1) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) Staatsdlaad 1908 No. 198  
sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staablaad*  
1941:3. *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 April 1908,  
merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang  
Lelang. Bentuk peraturan ini reglemen bukan ordonansi yang dapat  
dianggap sederajat dengan undang-undang, karena pada saat  
pembuatannya belum dibentuk *volksraad*.

2) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Staatsblaab 1908 190 sebagaimana  
telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaab* 1930:85. *Vendu*  
*Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *vendu*  
*reglement*.

3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara  
Buka Pajak (Lebaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43,  
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687).

4) Keputusan Presiden Nomor 84 Tahun 2001 tentang kedudukan, Tugas,  
Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di

Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 37 tahun 2004.

- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal dilingkungan Departemen Keuangan.
- 6) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan.
- 7) Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62 Tahun 2005.
- 8) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK. 01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan KP2LN sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2002.
- 9) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 371/KMK.01/2002 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Eselon I di Lingkungan Departemen Keuangan untuk dan atas Nama Menteri Keuangan Menandatangani Surat dan/atau Keputusan Menteri Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 469/KMK.06/2003.

- 10) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 302/KMK.06 /2004 tentang organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 426/KMK.01/2004.
- 11) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang Balai Lelang.
- 12) Peraturan Menteri Keuangan No. 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- 13) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- 14) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 15) Peraturan teknis yang utama mengenai pelaksanaan lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 16) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah di cabut dan dinyatakan tidak berlaku, maka telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **2. Asas-Asas Lelang**

Secara umum dalam pelelangan juga memiliki asas yang harus dijalankan, hal ini penting sekali dalam pelaksanaan lelang agar tujuan dari pelelangan itu dapat terpenuhi dengan baik. Asas lelang sendiri juga mencakup beberapa hal yang mana merupakan lingkup dari lelang itu sendiri baik dari segi prosedurnya, perlindungan hukum bagi pelaksana lelang dan aspek profesionalitas. Menurut FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Lastini mengatakan dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan adanya Asas lelang, yaitu :<sup>92</sup>

a. Asas Keterbukaan

Menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang dalam undang – undang. Asas ini untuk mencegah terjadinya praktek persaingan tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, nepotisme ( KKN ).

b. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Hal ini untuk mencegah terjadinya berkepihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus kepada lelang eksekusi, penjual tidak boleh

---

<sup>92</sup> FX Ngadijarno, *Op.Cit*, hlm 40.

menentukan harga limit sewenang-wenang yang mengakibatkan merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum

Menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajiban.

d. Asas Efisiensi

Akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada waktu itu juga.

e. Asas Akuntabilitas

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggung jawaban lelang meliputi administrasi dan pengelolaan uang lelang.<sup>93</sup>

### 3. Pejabat yang Berwenang Melakukan Lelang

Pada dasarnya pejabat yang dapat melakukan lelang ialah pejabat yang diberi mandat oleh undang – undang untuk melakukan lelang, karena tidak semua pejabat dapat melakukan pelelangan sebagaimana dalam peraturan

---

<sup>93</sup> Departemen Keuangan, Pengetahuan Lelang : penghapusan BMN, <http://bppk.depkeu.go.id/webpkn/index.php?option...gid.../>, diakses pada Senin 6 Maret 2017, pukul 13.00 Wib.

perundang-undangan. Dalam hal ini apabila dilihat dari Pasal 200 ayat (1) HIR dan Pasal 215 RBG harus dihubungkan dengan Pasal 1 (a) peraturan lelang.berdasar Pasal 1 huruf (a) peraturan lelang, Penjualan umum (penjualan lelang) hanya boleh dilakukan “juru lelang”. Penjualan lelang yang dilakukan seorang yang bukan juru lelang :<sup>94</sup>

- a) Dihukum dengan hukuman denda paling banyak Rp10.000; dan
- b) Tindakan itu dianggap tindak pidana pelanggaran.

Dari pasal 200 HIR dan Pasal 215 RBG maka dapat dilihat bahwa hanya juru lelanglah yang dapat melakukan lelang, dalam hal ini juru lelang terdapat di kantor lelang. Jadi, segala barang sitaan atau atau dalam kasus perdata apapun apabila akan melakukan pelelangan maka wajib meminta bantuan kantor lelang yang akan menunjuk juru lelang untuk melaksanakannya.

#### **4. Fungsi dan Klasifikasi Lelang**

Lelang berfungsi sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan yang sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum, yaitu siapapun dapat memanfaatkan jasa lelang. Namun demikian, lelang di Indonesia sebenarnya mempunyai fungsi sebagai berikut :<sup>95</sup>

- a. Fungsi Lelang.

Fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang dilihat dari tujuan perdagangan, yaitu sebagai alat/sarana untuk memperlancar lalu lintas

---

<sup>94</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kesatu, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm. 103.

<sup>95</sup> S.Mantayborbir dan Iman Jauhari, , *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003, hlm. 17.

perdagangan barang. Lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan institusi pasar untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan pihak penjual. Apabila lelang dapat berfungsi secara optimal, bukan tidak mungkin harga yang terbentuk dalam lelang bisa menjadi price preference. Keunikan penjualan secara lelang adalah bahwa dalam penjualan tersebut pihak yang akan mengadakan perjanjian (pihak pembeli) tidak dapat ditunjuk sebelumnya. Mengingat adanya fungsi privat lelang ini di dalam praktek terdapat jenis pelayanan lelang terhadap masyarakat yang dikenal dengan sebutan lelang sukarela.

Sedangkan fungsi publik dari lelang tercermin dari 3 ( tiga ) hal, yaitu :<sup>96</sup>

- 1) Mengamankan asset yang dimiliki/dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset yang dimiliki/dikuasai negara, hal ini ditegaskan dalam Pasal 14 ICW Jo. Inpres No. 9 Tahun 1970 jo. Kepres No. 16 Tahun 1994 jo. UU No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
- 2) Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum dari barang eksekusi sita pengadilan sebagai sistem hukum acara perdata/ pidana/ PUPN/ DJPLN, Pajak, Pegadaian dan sebagainya.

---

<sup>96</sup> S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Ibid.*, hlm. 9.

- 3) Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin (dana sosial, disetorkan ke Departemen Sosial) serta pemungutan-pemungutan Negara lainnya.

Fungsi publik lelang yang kedua berkaitan dengan kedudukan lelang dalam rangka sistem hukum Indonesia. Lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melengkapi sistem hukum Indonesia. Lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melengkapi sistem hukum yang telah dibuat terlebih dahulu (BW, HIR, Rbg).

Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat karena yang diperlukan adalah suatu sistem penjualan yang harus menguntungkan pihak penjual juga memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :<sup>97</sup>

- 1) Adil, karena penjualan secara terbuka, obyektif, kompetitif dan dapat dikontrol langsung oleh masyarakat (*built in control*). Sebelum lelang, pihak-pihak yang merasa dirugikan diberi cukup waktu untuk verzet dan sebagainya.
- 2) Aman, karena disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang yang adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
- 3) Cepat, karena adanya pengumuman lelang sehingga peminat/peserta dapat terkumpul pada saat hari lelang dan karena sifat pembayarannya pada prinsipnya adalah secara tunai.

---

<sup>97</sup> *Ibid.*, hlm. 9-10.

- 4) Mewujudkan harga yang wajar karena penawaran yang kompetitif dan transparan.
- 5) Kepastian hukum, karena atas pelaksanaan lelang dibuat berita acara yang disebut risalah lelang yang merupakan akta otentik yang dapat member perlindungan kepada pihak-pihak terkait.

Fungsi publik yang ketiga adalah berkenaan dengan penerimaan negara berupa bea lelang yang dikenakan kepada penjual dan pembeli atas harga pokok lelang. Lelang juga menghasilkan penerimaan negara berupa uang miskin yang dibebankan kepada pembeli lelang dan menjadi bagian dari penerimaan dana sosial Departemen Sosial.

b. Klasifikasi Lelang.

Klasifikasi atau penggolongan lelang dapat dilihat dari cara penawarannya, jenis barang yang di lelang dan lelang karena eksekusi dan bukan eksekusi.

Diuarikan sebagai berikut :<sup>98</sup>

1) Penggolongan Lelang dari Cara Penawarannya

Penggolongan lelang dari cara ini merupakan penggolongan lelang berdasarkan cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang. Cara penawaran ini dapat dilakukan dengan cara lisan maupun tertulis. Penggolongan penawaran ini cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata di depan para peserta lelang.

---

<sup>98</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 245-247.

Pelelangan dengan cara tertulis merupakan penawaran yang dilakukan dalam bentuk tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta lelang. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.

## 2) Penggolongan Lelang dari Cara Aspek Objek

Lelang dari jenis ini merupakan pelelangan yang didasarkan pada objek atau barang/benda yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan lelang ini dapat dibagi menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkakas rumah, meubel, perabot rumah tangga dan lain-lain. Sedangkan barang tidak bergerak merupakan benda yang tidak dapat berpindah atau dipindahkan seperti tanah, tanah pekarangan dan bangunan dan apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain.

## 3) Penggolongan Lelang dari Aspek Eksekusi

Pelelangan dari aspek eksekusi merupakan pelelangan yang dilaksanakan berdasarkan adanya putusan pengadilan. Penggolongan lelang dari aspek ini dibagi menjadi dua macam, yakni eksekusi dan non eksekusi.

a) Pelelangan Eksekusi adalah pelaksanaan lelang berdasarkan putusan hakim atau yang disamakan dengan itu. Eksekusi itu dibedakan menjadi :

- a. Eksekusi dalam perkara pidana, yaitu pelaksanaannya dilakukan oleh jaksa;
  - b. Eksekusi dalam perkara perdata, yaitu pelaksanaannya dilakukan oleh juru sita.
- b) Pelelangan non Eksekusi adalah pelelangan tanpa adanya putusan hakim, meliputi :

- a. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang Non Eksekusi ini adalah melelang barang milik negara atau daerah. Lelang ini dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai Negara termasuk juga daerah maupun sipil. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan berlaku tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan.<sup>99</sup>

- b. Lelang Sukarela

Lelang sukarela adalah lelang yang dilakukan untuk menjual barang milik perorangan, kelompok, masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat

---

<sup>99</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero. Terdapat pada aturan Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## 5. Risalah Lelang

Salah satu hal yang sangat penting dalam pelaksanaan lelang adalah harus adanya risalah lelang. Risalah lelang memuat catatan atau rekaman tentang pelaksanaan lelang. Risalah lelang ini diatur dalam Pasal 85 sampai dengan Pasal 96 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang, yakni :<sup>100</sup>

- a) Bagian kepala;
- b) Bagian badan; dan
- c) Bagian kaki.

Jika risalah lelang terjadi kesalahan dalam pembuatannya, maka harus dilakukan pembetulan. Pembetulan kesalahan pembuatan risalah lelang berupa pencoretan, penggantian, seperti berikut :

- 1) Pencoretan kesalahan kata, huruf, atau angka dalam risalah lelang dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca.

---

<sup>100</sup> Salim HS, Op.cit., hlm. 266-269.

- 2) Penambahan atau perubahan kata atau kalimat risalah lelang ditulis di sebelah pinggir kiri atau dibawah dari lembar risalah lelang.
- 3) Jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret atau yang ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar risalah lelang.

Perubahan ini hanya dapat dilakukan sebelum risalah lelang ditandatangani.

Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh salinan/ petikan/ kutipan/ grosse dari minut risalah lelang, yang ditanda-tangani oleh Kepala Kantor Lelang. Pihak-pihak tersebut adalah pembeli, penjual, instansi pemerintah untuk kepentingan dinas.

Grosse risalah lelang yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dapat diberikan atas permintaan pembeli atau kausanya.

## **C. Ketentuan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Sebelum lahirnya Undnag-Undang Hak Tanggungan, pembebanan Hak Tanggungan atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan obyek hukum dalam jaminan hipotik. Namun sesudah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik.<sup>101</sup>

---

<sup>101</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 305.

Dengan diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk mengganti hipotik dan *credietverband*, Undang-Undang Hak Tanggungan diposisikan lebih baik daripada saat berlakunya hipotik dan *credietverband*, dalam arti bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan mempunyai ciri kemudahan dan kepastian pada eksekusi atas objek Hak Tanggungan.<sup>102</sup>

Budi Harsono menyatakan pengertian dari Hak Tanggungan yaitu :<sup>103</sup>

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Objek Hak Tanggungan tidak dengan sendirinya meliputi apa yang ada diatas tanah namun penerapan asas hak tanggungan tidak mutlak, sehingga

---

<sup>102</sup> Andy Hartanto, hlm. 29.

<sup>103</sup> Salim HS, *Loc.cit.*

dimungkinkan objek hak tanggungan meliputi benda-benda yang ada di atas tanah dan harus ditegaskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan :

- a) Merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang (kredit).
- b) Dapat di bebaskan pada hak atas tanah, dengan atau tanpa benda di atasnya.
- c) Menimbulkan kedudukan didahulukan daripada kreditor-kreditor lain.

## 2. Asas-Asas Hak Tanggungan

Berikut asas-asas yang mendukung Hak Tanggungan yaitu :<sup>104</sup>

### a. Asas Sistem Tertutup (*Gesloten System*)<sup>105</sup>

Arti sistem tertutup adalah selain dari hak jaminan kebendaan yang diatur Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Pemukiman dan Perumahan, dan UUJF tidak dapat diadakan hak jaminan kebendaan lain berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Hak kebendaan ini bersifat absolute, karena itu bersifat limitatif.<sup>106</sup>

### b. Asas Hak Didahulukan (*Preferens*)

---

<sup>104</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 11-15.

<sup>105</sup> A Pitlo, *Het System Van Het Nederlands Burgerlijk*, 6edruk, hlm. 51.

<sup>106</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Hypotheek*, Penerbit Alumni, 1983, hlm.

Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak yang diutamakan (*droit de preference*) untuk dipenuhi utangnya. Jika ada beberapa kreditur, maka utang dilunaskan pada pemegang Hak Tanggungan pertama. Jika ada sisanya, dibayarkan pada kreditur lainnya secara *pari passu* (konkuren) dan jika sisanya masih ada dan utang debitur semuanya lunas, maka sisa hasil penjualan itu diserahkan kepada debitur. (Penjelasan Pasal 6 jo. Penjelasan Umum Pasal 4 UUHT). Asas ini dilakukan dengan memperhatikan piutang Negara.

#### **c. Asas Hak Kebendaan**

Di dalam Pasal 7 jo. Penjelasan Umum angka 3 huruf a UUHT tidak ada kata hak kebendaan, yang ada disebut sifat hak kebendaan yaitu Hak Tanggungan obyek tersebut berada (*droit de suite*). Dengan demikian apabila objek Hak Tanggungan sudah beralih kepemilikan, misalnya sudah dijual kepada pihak ketiga, kreditur tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan jika debitur cidera janji.

#### **d. Asas Spesialitas**

Asas spesialitas adalah pertelaan mengenai obyek hak tanggungan. Asas spesialitas terwujud dalam uraian mengenai obyek hak tanggungan (Penjelasan Umum angka 3 huruf C UUHT). Yang dituangkan dalam sertifikat bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-

kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Syarat ini merupakan syarat esensial bagi eksistensi Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT). Dilihat pada Pasal 11 ayat (1) huruf E UUHT dan penjelasannya.

**e. Asas Publisitas**

Publisitas adalah pencatatan dari pembebanan obyek hak tanggungan, sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum. Setiap orang (umum) yang ingin mendapatkan informasi tentang kepemilikan tanah/pemegang hak tanggungan dapat melihat buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan. Asas ini ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT.

**f. Asas Mudah dan Pasti**

Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan, dengan mencantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada sertifikat Hak Tanggungan.

**g. Asas Accessoir**

Hak tanggungan adalah perjanjian ikutan (*accessoir*) dan tidak merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstendigrecht*). (Pasal 10 ayat (1), Penjelasan Umum angka 8).

#### **h. Asas Pemisahan Horizontal**

Asas ini mengajarkan bahwa hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya. UUHT menganut ajaran tersebut, tetapi berlakunya tidak secara otomatis. Penerapannya terjadi jika diperjanjikan yang dituangkan didalam APHT. Penerapan ini menerobos asas perlekatan.

#### **i. Asas Perletakan (accessie)**

Asas perlekatan mengatakan bahwa benda-benda yang melekat sebagai kesatuan dengan tanah, karena hukum mengikuti hukum benda pokok.<sup>107</sup>

#### **j. Asas Itikad Baik**

Di dalam pelaksanaan hak tanggungan para pihak harus jujur. Pengertian itikad baik dalam hak kebendaan mempunyai arti subyektif, berbeda dengan hukum perjanjian, dimana itikad baik bersifat obyektif yaitu kepatutan yang berlaku di dalam lalu lintas masyarakat.

### **3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan**

Di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah

---

<sup>107</sup> A. Pitlo, *Op.cit.*, hlm. 494.

tersebut, untuk pelunasan utang debitor yang telah dilakukan terhadap kreditor. Dimana dimaksudkan merupakan jaminan atas utang tersebut.

Objek hipotik dan *credietverband* hanya meliputi hak-hak atas tanah, seperti bangunan, tanaman segala sesuatu di atas tanah. Namun, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tidak hanya pada ketiga hak atas tanah tersebut yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi telah ditambah dan dilengkapi dengan hak tanggungan lainnya. Dalam pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu :<sup>108</sup>

- a) Hak milik;
- b) Hak guna usaha;
- c) Hak guna bangunan;
- d) Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah Negara;
- e) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Pada dasarnya benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani hak tanggungan, harus memenuhi syarat-syarat, yaitu :<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> Salim HS, *Ibid.*, hlm. 105.

<sup>109</sup> Budi Harsono, *Konsepsi pemikiran tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, Hasil Seminar, Bandung, 1996, hlm. 5.

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b) Termasuk hak yang terdaftar dalam umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji (wanprestasi), benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual dimuka umum;
- d) Menentukan penunjukan dengan undang-undang.

Sebagai bukti adanya hak tanggungan maka Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat hak tanggungan dimana yang menjadi patokan adalah tanggal pendaftaran/pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>110</sup>

Selain objek, hak tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu :<sup>111</sup>

- a) Pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang meminjamkan objek hak tanggungan.
- b) Pemegang hak tanggungan yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

---

<sup>110</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Kebendaan*, Hak Tanggungan, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1998, hlm. 151.

<sup>111</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 54.

Undang-undang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut:<sup>112</sup>

- a) Pemberi hak tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- b) Pemegang hak tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai suatu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek/hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>113</sup>

- a) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- b) Mempunyai usaha di Indonesia;
- c) Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

#### **4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan**

Sesuai dengan sifat *accecoir* dari hak tanggungan, maka pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan

---

<sup>112</sup> *Ibid.*

<sup>113</sup> *Ibid.*, hlm. 51.

hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan.

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Proses pembebanan hak tanggungan menurut dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

- a) Membuat perjanjian yang menimbulkan hutang piutang (antara lain berupa perjanjian pemberian kredit atau akad kredit) yang pelunasannya dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b) Membuat perjanjian pemberian hak tanggungan yang dituangkan kedalam akte pemberian hak tanggungan (APHT) oleh notaris / PPAT.

- c) Melakukan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan yang sekaligus merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa akta pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan :

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang Hak Atas Tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggunga dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1). Penunjukan utang atau utang-utangnya yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan

atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya;

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Dalam Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.<sup>114</sup>

## 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 Sampai Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu :<sup>115</sup>

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b) Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c) Pembersih hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

---

<sup>114</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 64.

<sup>115</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 186-188.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi hak tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya. Hapusnya hak tanggungan yang dilepas oleh pemegang hak tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadinya karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

## 6. Eksekusi Hak Tanggungan

Melaksanakan eksekusi tidak hanya diperlukan adanya ingkar janji dari debitur, tetapi juga diperlukan satu syarat lain, yaitu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah dapat ditagih (*opeisbaar*). Sifat dapat ditagihnya utang terjadi karena jangka waktu perjanjian utang yang jatuh tempo dan debitur tidak melunasi utang, akan tetapi juga karena utang itu sudah dapat ditagih, di dasarkan pada Pasal 1271 KUHPerduta.<sup>116</sup>

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena membuat titel eksekutorial, sehingga grosse akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat titel eksekutorial juga, dengan demikian dapat

---

<sup>116</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 101-102.

dieksekusi. Eksekusi dibedakan menjadi empat jenis, sebagaimana disajikan berikut ini.<sup>117</sup>

- a) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur di dalam Pasal 196 HIR.
- b) Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Ini diatur dalam Pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan.
- c) Eksekusi riil, yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan.
- d) Eksekusi parat (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. *Parate executie* ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat (2) KUHPerdara).

Hak tersebut diberi oleh Pasal 6 UUHT jo Pasal 11 ayat (2) e UUHT atau berdasarkan pada tittel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Sebenarnya, secara teori dengan adanya kuasa khusus untuk menjual jaminan seperti tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan, kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan dengan meminta bantuan kantor lelang

---

<sup>117</sup> *Ibid.*, hlm. 188-191.

tanpa meminta penetapan lelang eksekusi dari Kantor Pengadilan Negeri. Tetapi dalam praktek hal ini tidak dilaksanakan karena, ketentuan dalam Pasal 1211 KUHPdata, yaitu agar lelang dapat dilaksanakan perlu adanya surat penetapan Pengadilan Negeri yang berisi perintah eksekusi yang mana ketentuan ini di dukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3210k.Pdr.1984 yang melarang kantor lelang untuk melakukan eksekusi tanpa adanya penetapan pengadilan.<sup>118</sup>

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu :

- a) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.
- b) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah kepala keputusan yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada

---

<sup>118</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Ibid.*, hlm. 102-103.

sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *Parate Executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

- c) Eksekusi dibawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.