

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, JAMINAN KREDIT PERBANKAN, PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH, PROSES KEPAILITAN, DAN PERLINDUNGAN HUKUM ATAS HAK MILIK**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **1. Syarat Sah Perjanjian**

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata ialah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Yahya Harahap menyatakan bahwa perjanjian merupakan:<sup>36</sup>

Perjanjian mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Dalam perjanjian terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi. Syarat sah perjanjian dapat dikatakan memiliki akibat hukum perjanjian yang terdapat di dalam Kitab Hukum Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan keabsahan perjanjian atau syarat sahnya perjanjian terbagi dari 4 (empat) syarat, yaitu :<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> M Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hlm. 6.

<sup>37</sup> Arief Syaifudin, 2020, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Di Dalam Layanan Financial Technology Berbasis *Peer to Peer Lending* (Studi Kasus di PT Pasar Dana Pinjaman Jakarta), *Dinamika, Jurnal Ilmu Hukum*, Vo. 26, No. 4.

a. Sepakat

Kesepakatan telah diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUPerdata, sebagaimana penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

Kesepakatan adalah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan (*dwang*), penipuan (*dwaling*) atau kekhilafan (*bedrog*).<sup>38</sup>

Menurut Pasal 1321 KUHPerdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan). Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/*Undue Influence* (tidak terdapat dalam KUHPerdata).

b. Kecakapan

Kecakapan artinya orang yang sudah dewasa dan tidak dalam pengampunan. Selain dua syarat diatas, berdasarkan ketentuan hukum Indonesia harus ditambah dengan ketentuan tidak dilarang oleh undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata Bahwa setiap orang cakap untuk melakukan perbuatan perjanjian, apabila oleh undang-undang tidak dinyatakan secara jelas cakap.

c. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah suatu kewajiban debitur dan hak kreditur, berarti bahwa hal tertentu adalah suatu apa yang dijanjikan, yaitu hak dan kewajiban kedua pihak.

Suatu hal tertentu juga terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdata). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
- 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

---

<sup>38</sup>Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.12.

d. Suatu Sebab yang halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Persyaratan yang pertama (sepakat) dan kedua (kecakapan) disebut syarat subjektif karena syarat-syarat tersebut berkaitan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga (Hal tertentu) dan keempat (sebab yang halal) berkaitan dengan objek perjanjian sehingga dinamakan syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan melalui pengadilan. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak sering terjadi ingkar janji (*wanprestasi*) atau perbuatan melawan hukum baik oleh kreditur maupun debitur. Perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:<sup>39</sup>

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

---

<sup>39</sup>Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.6.

Perbuatan melawan hukum dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata yaitu:<sup>40</sup>

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

## 2. Jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari beberapa jenis yaitu:<sup>41</sup>

### a. Perjanjian Sepihak Dan Perjanjian Timbal Balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebankan prestasi hanya pada satu pihak. Misalnya perjanjian hibah, perjanjian penanggungan (*borgtocht*), dan perjanjian pemberian kuasa tanpa upah. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi pada kedua belah pihak. Misalnya jual beli.

#### **Perjanjian jual beli**

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

### b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban.

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Misalnya hibah, pinjam pakai, pinjam meminjam tanpa bunga, dan penitipan barang tanpa biaya. Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Contoh perjanjian atas beban adalah jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga/perjanjian kredit.<sup>5</sup>

<sup>40</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>41</sup> Wibomo T Tunardy, *Jenis-Jenis Perjanjian*, <https://www.jurnalhukum.com/jenis-jenis-perjanjian/>, diunduh pada Sabtu 12 Juni 2021 pukul 12.00 WIB.

**Perjanjian kredit** Dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

**c. Perjanjian Konsensuil, Perjanjian Riil, dan Perjanjian Formil.**

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Contohnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan obyek perjanjian atau bendanya. Misalnya perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai. Perjanjian formil adalah perjanjian yang selain dibutuhkan kata sepakat, juga dibutuhkan formalitas tertentu, sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh undang-undang. Contohnya pembebanan jaminan fidusia.

**d. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tak Bernama**

Perjanjian bernama (*benoemd overeenkomst*) adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang. Misalnya perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang. Contoh perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian kerjasama.

**Perjanjian kerjasama** digolongkan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*), sebagaimana diatur di dalam Pasal 1319 KUH Perdata. Dalam sebuah perjanjian kerjasama yaitu akan ada hubungan kerjasama diantara kedua belah pihak. Kerjasama adalah Suatu interaksi yang sangat penting bagi manusia karena hakekatnya manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain sehingga ia senantiasa membutuhkan orang lain.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, hlm.728.

### 3. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya, berakhirnya perikatan tidak dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perikatan diantara para pihak, dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perikatan-perikatan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus.

Pasal 1381 KUHPerdota menyebutkan berakhirnya perjanjian atas perjanjian karena hal-hal berikut :<sup>43</sup>

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- c. Karena pembaharuan utang.
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi.
- e. Karena percampuran utang.
- f. Karena pembebasan utang.
- g. Karena musnahnya barang yang terutang.
- h. Karena kebatalan atau pembatalan.
- i. Karena berlakunya syarat batal.
- j. Karena kadaluwarsa.

Hapusnya perikatan dapat terjadi karena beberapa sebab, yang secara garis besar dapat dibedakan kedalam:<sup>44</sup>

- a. Karena pemenuhan perikatan itu sendiri, yaitu karena adanya pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, dan pembaharuan hutang.
- b. Karena terjadinya suatu peristiwa perdata yang menghapuskan kewajiban kedua belah pihak dalam perikatan, yaitu dalam perjumpaan dan percampuran hutang.

---

<sup>43</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>44</sup> R Subekti dan R Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm.349.

- c. Karena terjadinya suatu perbuatan hukum yang menghapus kewajiban debitor dalam perikatan, yaitu karena diberikannya pembebasan utang oleh kreditur.
- d. Karena musnahnya objek dalam perikatan, yang dalam hal ini dikaitkan dengan suatu kebendaan yang harus diserahkan.
- e. Karena tidak terpenuhinya syarat lahirnya suatu perjanjian (sebagai salah satu sumber perikatan).
- f. Karena terpenuhinya syarat batal dalam suatu perikatan bersyarat.
- g. Karena lewatnya waktu.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit Perbankan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zakerheid* atau *Cautie*. *Zakerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya. Berdasarkan kamus besar Bahasa Indonesia, jaminan diartikan sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima. Peraturan umum tentang jaminan diatur dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: “Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan perseorangan”.<sup>45</sup>

Jaminan sendiri memiliki arti kreditur dengan debitor melakukan perikatan yang mana debitor menjanjikan sejumlah harta untuk melunasi hutangnya sebagaimana ketentuan yang berlaku apabila dalam

---

<sup>45</sup> M. Rahman Firdaus, *Teori Analisa Kredit*, Puma Sarana Lingga Utama, Bandung, 1985, hlm. 31.

rentang waktu tertentu terdapat kemacetan pembayaran hutang.<sup>46</sup> Jaminan pemberian kredit merupakan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>47</sup> Contoh jaminan dalam SHM atau kepemilikan hak atas tanah yaitu hak tanggungan yang kemudian menghasilkan sertifikat hak tanggungan.<sup>48</sup>

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam Pasal 24 UU Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu: Jaminan materil (kebendaan), dan jaminan immateriil (perorangan).<sup>49</sup>

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan atau jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.<sup>50</sup> Kebendaan yang dapat dijadikan jaminan utang ini

---

<sup>46</sup> Gatot Supramono, *loc.cit.*

<sup>47</sup> Bambang Catur PS, 2014, Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan, *Jurnal Cita Hukum*, Vo. I, No. 2.

<sup>48</sup> Hukumonline, *Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan* <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/t518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan/>, diunduh pada Selasa 9 Maret 2021 pukul 16.40 Wib.

<sup>49</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesi*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.23.

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm.23.

terdiri dari 4 (empat) yaitu :<sup>51</sup>

a. Gadai

Ketentuan hukum mengenai Gadai ini diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdato. Gadai menurut pasal 1150 KUH Perdata yaitu suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut didahulukan daripada orang-orang yang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

Benda yang di jadikan jaminan dalam gadai adalah benda bergerak yang terdiri dari benda berwujud dan benda bergerak yang tidak berwujud (berupa hak untuk mendapatkan pembayaran uang misalnya surat-surat piutang).

b. Fidusia

Dasar hukum pelaksanaan fidusia ini diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Pengertian fidusia ini dapat kita lihat di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda

---

<sup>51</sup>Tim yuridis.id, *Asas Hukum Dan Macam-Macam Jaminan Kebendaan*, <https://yuridis.id/asas-hukum-dan-macam-macam-jaminan-kebendaan/>, diunduh pada Minggu 25 April 2021, pukul 14.00 WIB.

atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Objek dari fidusia ini adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud serta benda tidak bergerak maupun bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan seperti yang dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

c. Hipotik Kapal

Diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPer serta Undang-Undang No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Hipotik menurut pasal 1162 KUH Perdata adalah “suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.” Dalam hipotek yang menjadi objek adalah kapal dengan isi 20 m<sup>3</sup>.

d. Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, 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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Pemberian hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan menurut pasal 4 angka (1) dan pasal 27 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah yakni hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik; Hak Guna Usaha; dan Hak Guna Bangunan.

## 2. Pengertian Kredit dalam Perbankan

Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yaitu:<sup>52</sup>

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dalam bahasa Belanda istilahnya “*vertrouwen*”, dalam bahasa Inggris “*faith*” atau “*trust or confidence*” artinya percaya.<sup>53</sup> Jadi kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur dalam waktu dan

---

<sup>52</sup> Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>53</sup> Sutarno, *loc.cit.*

syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau dapat membayar kembali kredit yang bersangkutan.<sup>54</sup>

Menurut Muhamad Djuhamna dalam bukunya yang berjudul Hukum Perbankan di Indonesia, kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi.<sup>55</sup> Perjanjian kredit berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai Perjanjian Kredit, maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :<sup>56</sup>

Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

### **3. Fungsi Jaminan**

Jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan kredit debitur apabila debitur wanprestasi. Subekti menyatakan bahwa karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetapi kembali

---

<sup>54</sup> Rachmadi Usman, *loc.cit.*.

<sup>55</sup> Muhamad Djuhamna. *Loc.cit.*

<sup>56</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankan.<sup>57</sup> Fungsi jaminan dalam pemberian kredit menurut Thomas Suyatno adalah :<sup>58</sup>

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan (agunan) tersebut, bila mana nasabah melakukan cidera janji yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usaha atau proyeknya, sehingga kemungkinan untuk meniggalkan usaha dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
- c. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

#### **4. Jaminan Hak Tanggungan**

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>59</sup>

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut

---

<sup>57</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm.286.

<sup>58</sup> Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm. 88.

<sup>59</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada 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 dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>60</sup>

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>61</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 28.

## C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah

### 1. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.<sup>62</sup>

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm.64.

<sup>63</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenamedia, Jakarta, 2012, hlm.93.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Dialihkan/ pemindahan hak

Berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.<sup>64</sup> Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:<sup>64</sup>

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

Jadi bentuk peralihan hak atas tanah yakni berupa pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak. Beralih serta dialihkan merupakan cara peralihan suatu hak. Beralih berarti hak atas tanah berpindah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan sebelumnya contoh perwarisan.

---

<sup>64</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm.72.

Sebaliknya jika dialihkan berarti terdapat perbuatan hukum sebelumnya contoh jual beli. Mengalihkan hak milik perlu dilakukan di depan pejabat yang berwenang Notaris/PPAT dengan dibuktikan dengan akta oktentik atau akta jual beli.

## 2. Subjek Hak Milik Atas Tanah

Subjek yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah :<sup>25</sup>

1. Perseorangan.  
Dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.<sup>65</sup>
2. Badan-badan Hukum  
Dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.<sup>66</sup> Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, yaitu bank- bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya terhapus demi hukum atau karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup>Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.6.

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm.7.

<sup>67</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.348.

### 3. Mekanisme Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dimulai dari pembuatan akta PPAT yang harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.<sup>68</sup>

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.<sup>69</sup>

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah

---

<sup>68</sup> Fredrik Mayore Saranaung, 2017, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Jurnal Lex Crimen, Vo.VI, No.1.

<sup>69</sup> *Ibid*, hlm.2.

dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.<sup>70</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya. Mekanisme/proses peralihan hak atas tanah yakni:<sup>71</sup>

a. Pendaftaran Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumendokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual).
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli).
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan

---

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm.2.

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm.3-4.

(dijualbelikan).

- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan.
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

b. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada permohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.

Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

## D. Tinjauan Umum Tentang Proses Kepailitan

### 1. Pengertian Proses Kepailitan

Kepailitan secara etimologi berasal dari kata pailit. Istilah pailit berasal dari kata Belanda yaitu *failliet* yang mempunyai arti ganda yaitu sebagai kata benda dan sebagai kata sifat. Istilah *failliet* sendiri berasal dari Perancis yaitu *faillite* yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran.<sup>72</sup>

Pailit adalah suatu keadaan dimana seorang debitur tidak membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.<sup>73</sup>

Kepailitan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU K-PKPU”) yaitu sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas

Tujuan dikeluarkannya UUK-PKPU adalah untuk:<sup>74</sup>

- a. Menghindari pertentangan apabila ada beberapa kreditur pada waktu yang sama meminta pembayaran piutangnya dari debitur;
- b. Menghindari adanya kreditur yang ingin mendapatkan hak istimewa, yang menuntut haknya dengan cara menguasai sendiri barang milik debitur tanpa memperhatikan kepentingan debitur atau kreditur lainnya;
- c. Menghindari adanya kecurangan yang dilakukan oleh debitur sendiri seperti melarikan harta kekayaan debitur untuk melepaskan tanggung jawab terhadap kreditur;
- d. Membagikan harta debitur secara adil dan seimbang

---

<sup>72</sup> Victor Situmorang & Soekarso, *Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm.18.

<sup>73</sup> Zaeny Asyhadie, *Hukum Bisnis Proses dan Pelaksanaannya di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 225.

<sup>74</sup> Jono, *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 3.

menurut besar atau kecilnya piutang masing-masing kreditur.

## 2. Syarat-Syarat Kepailitan

Syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit ke pengadilan niaga merupakan hal yang sangat penting karena apabila permohonan pernyataan pailit tidak memenuhi syarat-syarat yang terdapat dalam UUK-PKPU maka pengadilan niaga tidak akan mengabulkan permohonan pernyataan pailit tersebut.

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU yang menyebutkan bahwa:

Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU di atas maka syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap debitur adalah sebagai berikut:<sup>75</sup>

- a. Debitur memiliki dua kreditur atau lebih Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU seorang debitur dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga apabila mempunyai dua kreditur atau lebih (*concursum creditorum*).

Ada 3 macam kreditur yang dikenal dalam KUH Perdata yaitu:<sup>76</sup>

- 1) Kreditur konkuren.

Para kreditur yang memperoleh pelunasan berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing. Para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.

<sup>75</sup>Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

<sup>76</sup> Munir Fuadi, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 70.

- 2) Kreditur preferen.  
kreditur yang oleh undang-undang diberikan hak istimewa untuk mendapatkan pelunasan piutang terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya. Hak istimewa ini diberikan berdasarkan sifat piutangnya yang harus didahulukan.
  - 3) Kreditur separatis.  
kreditur pemegang hak jaminan kebendaan yaitu hipotek, gadai, hak tanggungan dan fidusia. Kreditur separatis ini dipisahkan dan tidak termasuk dalam pembagian harta debitur pailit. Kreditur ini dapat mengeksekusi sendiri haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Akan tetapi, hak eksekusi jaminan utang tersebut tidak dapat dilakukan oleh kreditur separatis setiap waktu, kreditur harus menunggu dengan jangka waktu penangguhan paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan atas permohonan pernyataan pailit diucapkan.
- b. Adanya Utang  
Pihak yang mengajukan permohonan pernyataan pailit harus dapat membuktikan bahwa debitur itu mempunyai utang kepadanya.  
UUK-PKPU mendefinisikan utang dalam Pasal 1 angka 6 yaitu sebagai kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib terpenuhi oleh debitur, bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.
- c. Jatuh Tempo dan Dapat Ditagih  
Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU menyebutkan bahwa syarat utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Dalam Penjelasan Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU yaitu kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu, baik karena telah diperjanjikan, percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan, pengenaan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang maupun karena putusan pengadilan, arbiter, atau majelis arbitrase. Suatu permohonan pernyataan pailit haruslah dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit telah dipenuhi. Oleh karena itu, apabila dalam sidang pengadilan terbukti bahwa ada satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih serta tidak dapat dibayar oleh debitur maka pengadilan menyatakan bahwa debitur dalam keadaan

pailit.<sup>77</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU di atas maka dapat disimpulkan bahwa pihak-pihak yang berhak mengajukan permohonan pernyataan pailit ke pengadilan niaga adalah debitur sendiri dan seorang atau lebih kreditur.<sup>78</sup>

a. Debitur sendiri.

Permohonan pernyataan pailit yang diajukan sendiri oleh debitur (*voluntary petition*) menandakan bahwa permohonan pernyataan pailit bukan saja dapat diajukan untuk kepentingan para krediturnya tetapi dapat pula diajukan untuk kepentingan debitur sendiri.

Debitur harus dapat mengemukakan dan membuktikan bahwa ia memiliki lebih dari satu kreditur dan tidak membayar salah satu utang krediturnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Tanpa membuktikan hal itu maka pengadilan akan menolak permohonan pernyataan pailit tersebut.

b. Seorang atau lebih kreditur.

Syarat seorang kreditur untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit tentu sama dengan syarat yang harus dipenuhi debitur dalam mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap dirinya karena landasan bagi keduanya adalah Pasal 2 Ayat (1) UUK-PKPU.

Setiap berutang (debitur) yang ada dalam keadaan berhenti membayar, baik atas laporan sendiri maupun atas permohonan seseorang atau lebih berpiutang (kreditur), dengan putusan hakim dinyatakan pailit atau bangkrut maka akan ada akibat hukumnya. Zainal Asikin menyatakan akibat hukum dari putusan pailit yang utama adalah dengan telah dijatuhkannya putusan kepailitan, si debitur (si pailit) kehilangan hak untuk melakukan pengurusan dan penguasaan atas harta bendanya. Pengurusan dan penguasaan harta benda tersebut beralih ke tangan

---

<sup>77</sup> Rudi A Lontoh, *et al.*, *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, 2001, Bandung

<sup>78</sup> Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

kurator/Balai Harta Peninggalan.<sup>79</sup>

### 3. Pengertian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau PKPU adalah sebuah cara yang digunakan oleh debitur maupun kreditur dalam hal debitur atau kreditur menilai debitur tidak dapat atau diperkirakan tidak akan dapat lagi melanjutkan pembayaran utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dengan maksud agar tercapai rencana perdamaian (meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditur) antara debitur dan kreditur agar debitur tidak perlu dipailitkan). (Pasal 222 UU Kepailitan jo. Pasal 228 ayat [5] UU Kepailitan dan PKPU).

Menurut Munir Fuady dalam bukunya yang dimaksud dengan penundaan pembayaran utang (*suspension of payment* atau *surseance van betaling*) adalah:<sup>80</sup>

Suatu masa yang diberikan oleh undang-undang melalui putusan hakim niaga dimana dalam masa tersebut kepada pihak kreditur dan debitur diberikan kesempatan untuk memusyawarahkan cara- cara pembayaran utangnya dengan memberikan rencana pembayaran seluruh atau sebagian utangnya, termasuk apabila perlu untuk merestrukturisasi utangnya tersebut. Jadi, penundaan kewajiban pembayaran utang sebenarnya merupakan sejenis *moratorium*, dalam hal ini *legal moratorium*.

Debitur yang mengetahui bahwa keadaan keuangannya dalam kesulitan sehingga kemungkinan besar berhenti membayar utangnya,

---

<sup>79</sup> Zaeni Asyadie, *Hukum Bisnis Prinsip dalam Pelaksanaannya Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 353-354.

<sup>80</sup> Munir Fuady, *op.cit*, hlm.177.

dapat memilih beberapa langkah dalam menyelesaikan utangnya tersebut. beberapa upaya dimaksud antara lain sebagai berikut:<sup>81</sup>

- a. Mengadakan perdamaian di luar pengadilan dengan para krediturnya;
- b. Mengadakan perdamaian di dalam pengadilan apabila debitur digugat secara perdata;
- c. Mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);
- d. Mengajukan perdamaian dalam PKPU;
- e. Mengajukan permohonan agar dirinya dinyatakan pailit oleh pengadilan;
- f. Mengajukan perdamaian dalam kepailitan

Permohonan PKPU sebagaimana dimaksud dalam pasal 222 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 harus diajukan debitur kepada Pengadilan dengan ditandatangani oleh debitur sendiri dan oleh pemohon dan advokatnya, dan disertai daftar yang memuat sifat, jumlah piutang dan utang debitur, beserta surat bukti secukupnya. Dalam hal pemohon adalah Kreditur, Pengadilan wajib memanggil debitur melalui juru sita dengan surat kilat tercatat paling lambat tujuh hari sebelum sidang. Dan pada sidang yang dimaksud, debitur mengajukan daftar yang memuat sifat, jumlah piutang dan utang debitur, beserta surat bukti secukupnya dan, bila ada rencana perdamaian.<sup>82</sup>

Putusan PKPU dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada para pihak untuk membuat rencana perdamaian dengan para kreditor. Rencana perdamaian dalam PKPU ini dapat dilakukan dengan mengadakan restrukturisasi utang, baik untuk seluruh maupun sebagian

---

<sup>81</sup> Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, PT Alumni, Bandung, 2006, hlm.202.

<sup>82</sup> Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Penundaan Pembayaran Utang.

utang. Perdamaian menjadi elemen yang paling esensial sekaligus merupakan tujuan dalam suatu PKPU.<sup>83</sup>

Perdamaian dalam PKPU diatur dalam Bab III, Bagian Kedua, Pasal 265 sampai dengan Pasal 294 UUK PKPU. Pasal 265 UUK PKPU menjelaskan bahwa setelah debitor mengajukan PKPU debitor berhak menawarkan suatu rencana perdamaian kepada kreditor. Berdasarkan mekanisme PKPU yang ditentukan oleh UUK PKPU tidak ada pihak-pihak lain selain debitor dan para kreditor yang berhak merundingkan dan menyepakati rencana perdamaian. Rencana perdamaian yang diajukan harus disusun sedemikian rupa oleh debitor sehingga para kreditornya akan bersedia menerima rencana perdamaian itu. Hanya rencana perdamaian yang dinilai oleh para kreditor layak dan menguntungkan bagi para kreditor yang akan diterima para kreditor.<sup>84</sup>

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, kesepakatan antara debitor dan para kreditornya mengenai isi rencana perdamaian terdiri dari beberapa bentuk restrukturisasi.<sup>85</sup> Dalam kepustakaan, ada beberapa macam bentuk dalam melakukan restrukturisasi, yaitu:<sup>86</sup>

- a. Melakukan penjadwalan kembali pelunasan utang (*rescheduling*), termasuk memberikan masa tenggang (*grace period*) yang baru atau pemberian moratorium kepada perusahaan debitor;
- b. Melakukan persyaratan kembali perjanjian utang (*reconditioning*);
- c. Pengambil alihan utang, baik sebagian maupun seluruhnya oleh pihak lain yang dengan pengambilalihan itu

---

<sup>83</sup> Munir Fuady, *op.cit.* hlm.197.

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm.379.

<sup>85</sup> *Ibid*, hlm.379.

<sup>86</sup> Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm.61.

- menggantikan kedudukan debitor sebagai debitor pengganti untuk jumlah utang yang diambilalih;
- d. Pengambilalihan tagihan dari satu atau lebih kreditor oleh pihak lain, baik untuk sebagian atau seluruh tagihan dan yang dapat dilakukan baik oleh kreditor yang telah ada maupun oleh pihak ketiga yang dengan pengambilalihan itu pihak yang mengambilalih menggantikan kedudukan kreditor yang tagihannya diambilalih untuk jumlah tagihan yang diambilalih;
  - e. Melakukan *haircut* (pemotongan atau pengurangan utang pokok);
  - f. Melakukan perubahan tingkat suku bunga;
  - g. Melakukan pengurangan jumlah bunga dan/atau pokok yang tertunggak;
  - h. Memberikan utang baru;
  - i. Mengonversikan utang dengan surat utang yang dapat dipindah tangankan;
  - j. Melakukan *stappled bonds* (penggantian obligasi lama dengan obligasi baru);dll.

Fungsi perdamaian dalam PKPU berbeda dengan fungsi perdamaian dalam Kepailitan. Dalam bidang PKPU fungsi perdamaian lebih luas. Jika dalam Kepailitan fungsi perdamaian hanya sebatas untuk bagaimana cara pemberesan dan pembagian harta pailit, akan tetapi dalam PKPU fungsi terpentingnya justru penyelesaian pembayaran utang termasuk persetujuan terhadap dilakukannya restrukturisasi utang-utang debitor.<sup>87</sup>

#### 4. Tahapan Kepailitan dan PKPU

Dalam proses kepailitan sendiri seseorang atau badan hukum dalam hal ini PT tidak serta merta dapat dinyatakan pailit, terdapat beberapa hal yang dilalui misalnya melalui proses PKPU terlebih dahulu. Debitur/kreditor dapat mengajukan pailit langsung atau bahkan

---

<sup>87</sup>Christianto Yitro Sujiwa, Hendro Saptono, Dan Rinitami Njatrijani, 2016, Pertimbangan Terhadap Kedudukan Mantan Karyawan Dalam Putusan Pailit Pt. Mitra Binamandiri Mukti (Studi Pada Putusan Pengadilan Niaga Surabaya No.09/Pkpu/2014/Pn.Niaga.Surabaya). , Diponegoro Law Journal, Vo.5, No.3.

mengajukan proses PKPU agar dapat dilakukan perdamaian yang berujung restrukturisasi utang.

Tahapan atau mekanisme kepailitan dan PKPU sendiri yaitu:<sup>88</sup>

Permohonan pernyataan pailit dapat diajukan kepada Pengadilan Niaga dan sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit di laksanakan dalam jangka waktu paling lambat 20 hari setelah tanggal permohonan didaftarkan atau 25 hari apabila debitur mengajukan permohonan berdasarkan alasan yang cukup. Ketika dilakukannya persidangan, Pengadilan Niaga memiliki wewenang:

- a. Wajib memanggil debitur, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Kreditor, kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan; dan
- b. Dapat memanggil kreditor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Debitur dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi.

Selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum diucapkan, setiap Kreditor, kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk:

- a. Meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan Debitur; atau
- b. Menunjuk Kurator sementara untuk mengawasi pengelolaan usaha debitur; dan pembayaran kepada Kreditor, pengalihan, atau penanggungan kekayaan Debitur yang dalam kepailitan merupakan wewenang Kurator.

Dalam hal putusan Pengadilan Niaga terhadap permohonan pailit wajib memuat beberapa hal yakni:

- a. Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili; dan
- b. Pertimbangan hukum dan pendapat yang berbeda dari hakim anggota atau ketua majelis.

Upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung yang diajukan paling lambat 8 (delapan) hari setelah tanggal putusan yang dimohonkan kasasi diucapkan.

---

<sup>88</sup>Dilla Naharul, *Prosedur Kepailitan di Indonesia*, <https://bplawyers.co.id/2020/09/15/prosedur-kepailitan-di-indonesia/>, diunduh pada Senin 12 April 14.30 WIB.

Ketentuan mengenai pengajuan upaya hukum kasasi ini tercantum dalam Pasal 11 dan Pasal 12 UU 37/2004, yaitu:

- a. Diajukan paling lambat delapan hari setelah tanggal putusan pencabutan pailit diucapkan;
- b. Permohonan didaftarkan kepada Panitera Pengadilan yang telah memutus permohonan pernyataan pailit; dan
- c. Pemohon kasasi wajib menyampaikan kepada Panitera Pengadilan memori kasasi pada tanggal permohonan kasasi didaftarkan.

Selain mengajukan permohonan pailit, UU 37/2004 memberikan ruang bagi debitur dengan mengajukan PKPU demi menunda penetapan kepailitan sekaligus melaksanakan restrukturisasi yang mana langkah ini dapat memberikan kesempatan untuk mengajukan rencana perdamaian, misalkan membayar secara sebagian atau penuh kepada kreditur.

Menurut yang tercantum dalam pasal 222 – pasal 294 UU 37/2004, waktu PKPU dapat diajukan dan akibat hukumnya adalah

- a. Sebelum permohonan pailit didaftarkan, pihak debitur mengajukan PKPU. Apabila PKPU diajukan kepada debitur sebelum permohonan pailit, maka dengan PKPU permohonan pailit tidak dapat diajukan; dan
- b. Apabila terdapat permohonan pailit, PKPU dapat diajukan pada saat dilakukannya pemeriksaan oleh Pengadilan Niaga, maka pemeriksaan permohonan tersebut harus hentikan.

Apabila permohonan PKPU diterima, maka pengadilan niaga memberikan waktu maksimal selama 45 hari kepada debitur untuk mengemukakan rencana perdamaian. Dan apabila di hari yang ke-45 kreditur belum memberikan kepastian terhadap rencana debitur, maka pengadilan niaga akan memberikan tambahan waktu maksimal selama 270 hari.

Apabila rencana perdamaian dapat diterima oleh kredit, maka akan disahkan dan berkekuatan hukum tetap dan mengikat bagi para pihak yakni kredit dan debitur. Namun, apabila rencana perdamaian ditolak, maka akan segera ditetapkannya status pailit oleh pengadilan niaga.

## 5. Tinjauan Umum Lelang

### a. Pengertian Lelang

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan

barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>89</sup> Selain itu, pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:<sup>90</sup>

Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>91</sup>

Menurut Roell yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa:<sup>92</sup>

Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

Pasal 1 ayat (1) Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002

---

<sup>89</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm.239.

<sup>90</sup> *Vendu Reglement*.

<sup>91</sup> Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987, hlm.106.

<sup>92</sup> *Ibid*, hlm.107.

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan: <sup>93</sup>

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang *online*. Syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu: <sup>94</sup>

- 1) Pengumpulan para peminat.
- 2) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran.

b. Dasar Hukum Lelang

Peraturan perundang-undangan yang mengatur lelang yaitu:

- 1) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- 2) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu*

---

<sup>93</sup> Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>94</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

*Reglement.*

- 3) Peraturan Pemungutan Bea Lelang untuk Pelelangan dan Penjualan Umum (Peraturan Pemerintah 15 Desember 1949, Stb. 1949 Nomor. 390);
- 4) Keputusan Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Meteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang.
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Meteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Meteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.
- 8) Surat Edaran Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. SE-12/PL/2001 tanggal 19 April 2001 tentang Lelang harta Pailit.

c. Tahapan Lelang

Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan setiap Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang secara

tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen yang persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Tahapan lelang ditetapkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dalam keputusan Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang:<sup>95</sup>

1) Persiapan Lelang

- a) Berdasarkan Pasal 1 (1) Penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKLN dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang. Berdasarkan Pasal 5, dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum terdiri dari salinan/ fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual, syarat lelang dari Penjual (apabila ada) dan daftar barang yang akan dilelang. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus. Berdasarkan Pasal 7 keputusan tersebut berbeda pada setiap jenis lelang, antara lain untuk:
  - 1) Lelang barang milik Pemerintah Pusat/ Daerah dipersyaratkan adanya salinan/ fotocopy Surat Keputusan Penghapusan dari Menteri/ Ketua lembaga/ kepala Daerah/ Pejabat yang bewenang, salinan/fotocopy Surat keputusan tentang Pembentukan Panitia Lelang, dan asli dan fotocopy bukti kepemilikan hak.
  - 2) Lelang barang milik BUMN/BUMD dokumen khususnya adalah salinan/ fotocopy Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan Barang dari Menteri yang bersangkutan/ Dewan Komisaris atau kepala Daerah/ Kepala DPRD, salinan/ fotocopy Surat Keputusan Penghapusan dari Direksi/Kepala Daerah, salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak
  - 3) Lelang BPPN syaratnya terhadap aset dalam restrukturisasi yang bukan berasal dari sitaan BPPN termasuk aset milik Bank Take Over (BTO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) dan Bank Dalam Likuidasi (BDL) dokumennya berupa surat Keputusan Penjualan Barang dari Ketua BPPN dan bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang, terhadap aset dalam

---

<sup>95</sup> keputusan Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

restrukturisasi yang berasal dari sitaan BPPN, dokumennya berupa salinan/fotocopy Surat Paksa, salinan/ fotocopy Surat Keputusan Penyitaan, salinan/ fotocopy Berita Acara Sita, salinan/ fotocopy Surat Keputusan Penjualan Barang Sitaan dan Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasan.

- 4) Lelang Sukarela, disyaratkan adanya surat kuasa untuk menjual dari Pemilik apabila Penjual bukan Pemilik, surat pernyataan dari Pemilik bahwa barang tidak dalam sengketa, surat pernyataan dari Penjual yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana, dan asli dan fotocopy bukti kepemilikan hak
  - b) Surat Permohonan Lelang dicatat dalam buku agenda surat masuk kemudian dibuat tanda terima untuk Permohonan Lelang.
  - c) Berkas Permohonan Lelang, tanda terima dan lembar disposisi disampaikan kepada Kepala KPCLN yang kemudian diserahkan kepada Kepala Seksi Pelayanan Lelang/ Kepala Seksi Lelang untuk melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang, melaporkan hasil penelitian tersebut, mengusulkan nama Pejabat Lelang yang akan melaksanakan lelang dengan dilampiri konsep surat kepada Penjual yang berisi penetapan hari/tanggal lelang, permintaan untuk membuat Pengumuman Lelang dan menyampaikan bukti pengumumannya kepada KPCLN, serta permintaan kepada Penjual untuk memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada penghuni (khusus barang tidak bergerak).
  - d) Pejabat lelang melengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan apabila dipersyaratkan, bukti Pengumuman Lelang yang telah disampaikan oleh Penjual, dan Nilai Limit selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.
- 2) Pelaksanaan Lelang
- a) Pejabat Lelang melaksanakan lelang dengan tata cara membuka pelaksanaan lelang, apabila dipandang perlu kepada Penjual diberi kesempatan untuk memberi penjelasan tambahan, membacakan Kepala Risalah Lelang, menerima Nilai Limit dalam amplop tertutup dari penjual, memberi

- kesempatan kepada peserta lelang, obyek lelang dan lain-lain. Didalam hal lelang dilaksanakan secara tertulis, Pejabat Lelang membagi formulir surat penawaran kepada peserta lelang untuk diisi penawarannya oleh peserta lelang. Didalam hal tentang dilaksanakan secara lisan, Pejabat lelang menawarkan objek lelang kepada peserta lelang dengan cara naik-naik dimulai dari Nilai Limit. Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai nilai limit disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat lelang.
- b) Pembeli wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang.
  - c) Surat-surat yang berkaitan dengan persyaratan lelang dan disebut dalam Risalah Lelang dilampirkan dalam Minuta Risalah Lelang, diberi nomor urut lampiran, nomor dan tanggal Risalah Lelang serta tanda tangan Pejabat Lelang, kemudian dijahit/dijilid.
- 3) Kegiatan Setelah Lelang
- a) Dibuat Daftar Penyetoran dan pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang, Peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli lelang mengambil Uang Jaminan Penawaran lelang dengan menandatangani Daftar Penyetor dan Pengambilan Uang Jaminan Lelang, pengembalian dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.
  - b) Pembayaran lelang dari Pembeli yang diterima oleh Pejabat Lelang disetorkan ke Bendaharawan Penerima.

Tahapan lelang yang dilaksanakan kurator dalam kepailitan yaitu pihak kurator ataupun Balai Harta Peninggalan (BHP) yang akan melepas asset tersebut setidaknya harus mempertimbangkan dua aspek:<sup>96</sup>

Aspek pertama yaitu aspek yuridisnya, apakah dengan menjual harta lelang ini seorang tidak akan dipermasalahkan nantinya bila tidak memuaskan para pihak. Hal ini terkait dengan kapan harus menjualnya, bagaimana prosedurnya penjualannya, apakah memerlukan ijin, dan pasal mana yang

---

<sup>96</sup> Abuyazid Bustomi, 2014, Proses Lelang Dalam Kepailitan, Jurnal Solusi Vol.VI, No.3.

mengatur hal tersebut. Hal lain adalah terkait dengan aspek bisnis, yaitu untuk mencapai harga setinggi-tingginya. Jika perlu yang bersangkutan akan menyewa ahli untuk memberikan analisa saat yang tepat kapan menjual asset-asset tersebut, misalnya apakah dijual sebagian ataukah keseluruhan. Dari kedua aspek ini, kurator harus dapat memilih manakah yang paling tepat. Kurator dapat memilih melalui lelang dengan memepertimbangkan asas-asas lelang dan kelebihanannya.

Terhadap barang-barang tidak bergerak tereksekusi yang akan dijual dengan perantara kantor lelang negara dan pada umumnya disita terlebih dahulu, juga terhadap barang bergerak sama saja halnya atau sebelumnya telah diletakkan di bawah sita jaminan.

Lelang menganut asas *transparansi* dan *publicity*, yang artinya tidak ada orang yang tidak tahu bahwa pada tanggal sekian akan dilaksanakan acara lelang dan terbuka untuk umum karena sudah diberitahukan sesuai dengan peraturan yang ada. Lelang juga menganut asas *Certainty*, dimana siapapun yang menang lelang pasti mendapatkan barang dan dokumen-dokumennya beserta risalah lelang. Dengan adanya lelang terbuka akan ada *competition* dalam pelaksanaannya. Jadi bisa menyenangkan kreditor dan debitor untuk mendapatkan hasil yang maksimal.

Syarat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Balai Harta Peninggalan (BHP) dan kurator yang ditunjuk, dimana dalam permohonan tersebut disebutkan si penjual harus memberikan nilai limit yang disampaikan sebelum pelaksanaan lelang. Prosedur dan tata cara pelaksanaan lelang akan melibatkan pemohon lelang/kurator/BHP, PUPN dan Balai lelang, peserta lelang, surat kabar/pengumuman lelang, kantor kas negara dan pihak bank. Adapun prosedur lelang tersebut adalah sebagai berikut :<sup>97</sup>

Permohonan lelang dari pemohon lelang atau kurator memberikan permohonannya kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) beserta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang tersebut. Dengan

---

<sup>97</sup> *Ibid*, hlm.495-496.

adanya permohonan ini, maka kantor lelang akan memberikan waktu kapan akan dilaksanakan lelang. Waktu ini bisa ditentukan oleh para pihak;

Kurator/BHP akan mengumumkan disurat kabar harian setempat, jika tempat barangnya tersebar, maka pengumumannya harus dilakukan di tempat yang dikehendaki penjual. Namun bila barangnya lebih dari tiga maka cukup diumumkan di Jakarta.

Para pihak yang telah melihat pengumuman, kemudian berkeinginan menjadi peserta lelang untuk mendapat nomor peserta lelang, maka pihak tersebut harus membayar uang jaminan yang sudah ditentukan oleh penjual.

Setelah negosiasi dan lelang terselenggara, jika lelangnya berupa tanah dan bangunan, maka kantor lelang minta SKT (Surat keterangan Tanah), Sertifikat tanah kepada Badan Pertanahan. Sebelum lelang dimulai, kurator/pemohon memberikan nilai limit menggunakan *appraisal* yang terpercaya dan ahli supaya nilainya maksimal.

Dalam pelaksanaan lelang, baik tertutup atau terbuka, penawar yang tertinggi dan melebihi bilai limit, oleh pejabat lelang dengan persetujuan ditunjuk sebagai pembeli. Pemenang lelang membayar harga kepada KP2LN dengan sejumlah pajak, bea lelang, dan uang miskin. KP2LN akan meneruskan uang ini kepada si penjual. Pembeli akan menerima barang baik langsung maupun tidak langsung, tidak langsung bilamana jumlah barangnya cukup banyak; dan KP2LN pada waktu lelang tersebut akan menyerahkan dokumennya kepada pemenang lelang dengan petikan lelang. Penjual juga akan mendapat salinan rislah lelang tersebut.

Secara umum kewajiban peserta lelang adalah menyetero uang jaminan ke pejabat lelang. Hal ini dapat diwakilkan kepada kuasanya ataupun dengan konsersium, pihak yang ditunjuk dalam konsorsium harus hadir dalam pelaksanaan lelang. Bila tidak ada kuasa, lelangnya bisa dianggap tidak sah dan bila lelangnya dalam bentuk tertutup, maka ia harus mengisi surat penawaran dengan baik dan benar. Selanjutnya pemenang lelang harus membayar uang pokok lelang, uang miskin dan pajak/pengutan lain seperti BPHTB.

Sedangkan hak dari peserta lelang/pembeli adalah meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang dilelang, melibatkan dan memeriksa barang, meminta kembali uang jaminan bila tidak jadi membeli barang lelang, meminta bukti petikan/*grosse* risalah lelang untuk balik nama, dan

sebagainya.

d. Kewenangan Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam Pasal 9 diatur bahwa terdapat dua jenis pejabat lelang yaitu Pejabat Lelang kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat Lelang kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual, dan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual.<sup>98</sup>

Pejabat lelang kelas I adalah pejabat lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang diangkat sebagai pejabat lelang dan berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Sedangkan pejabat lelang kelas II adalah pegawai negeri sipil selain pejabat lelang kelas I yang diberi tugas tambahan sebagai pejabat lelang atau orang yang bukan dari pegawai negeri sipil yang diberikan wewenang oleh menteri keuangan sebagai pejabat lelang kelas II dengan melalui pengangkatan.<sup>99</sup>

Tugas pejabat lelang adalah melakukan persiapan lelang, melaksanakan lelang di depan umum serta melakukan kegiatan setelah terjadi pelelangan, Pejabat lelang kelas I berwenang untuk melakukan lelang eksekusi dan non eksekusi untuk semua jenis lelang

---

<sup>98</sup> Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>99</sup> Eko Setyo Pambudi, 2017, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi Kpknl Madiun), Jurnal Repertorium Vo. IV, No.2.

berdasarkan permohonan dari pemilik barang/penjual.<sup>100</sup>

e. Akibat Hukum Lelang

Setiap perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum. Dalam hukum perdata perbuatan hukum pada hakekatnya dikaitkan dengan perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum, sehingga dapat dikatakan perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menentukan suatu akibat hukum. Demikian juga halnya dengan pembelian objek lelang dan penjual lelang yang mana dibuktikan dengan adanya risalah lelang.<sup>101</sup>

Akibat Hukum dari peserta lelang yang telah ditentukan sebagai pemenang lelang maka peserta tersebut akan menjadi pemilik objek lelang apabila telah melunasi sisa pembayaran atas objek yang lelang. Pembayaran tersebut dilakukan paling lama 3 (tiga) hari setelah ditentukannya nama pemenang lelang serta cara pembayarannya dapat tunai/cash atau dengan cek/giro.<sup>102</sup>

Berdasarkan bukti pelunasan maka pemenang lelang dapat meminta bukti kepemilikan barang lelang yang dibeli kepada penjual lelang. Setelah lelang dilaksanakan maka sebagai tindak lanjut dari pelunasan hutang yang dijaminan untuk jaminan fidusia dan hak tanggungan (untuk barang tetap) harus mengadakan peralihan hak,

---

<sup>100</sup> *Ibid*, hlm.119

<sup>101</sup> Nurliani, 2018, Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Dalam Lelang Sebagai Barang Sitaan Yang Menjadi Objek Jaminan Fidusia, Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan.

<sup>102</sup> *Ibid*, hlm.67.

sedangkan peralihan hak untuk jaminan fidusia yaitu khusus untuk benda bergerak tidak terdaftar adalah seketika setelah dilakukannya pembelian atau pelunasan atas barang agunan yang dilelang tersebut. Peralihan hak atas barang yang dijual lelang dapat dilihat dalam Pasal 200 Ayat 10 HIR atau Pasal 1 RBG. Dari bunyi pasal tersebut dapat dirumuskan bahwa hak tereksekusi atas benda yang tidak bergerak pada penjualan lelang, berpindah kepada pembeli setelah memenuhi syarat-syarat pembelian. Untuk lebih memperjelas peralihan hak apa saja yang dapat dialihkan kepada pembeli maka dapat dikaitkan dengan Pasal 1474 dan Pasal 1475 KUH Perdata. Sesuatu yang diserahkan kepada pembeli adalah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata (*feitelijk*) maupun secara yuridis. Dengan kata lain yang dialihkan adalah benda objek jual beli dan hak kebendaan yang melekat pada benda tersebut, selain yang disebutkan tidak ikut beralih.<sup>103</sup>

### **E. Perlindungan Hukum Atas Hak Milik**

Masyarakat perlu diberikan perlindungan hukum oleh negara baik perlindungan yang berupa pencegahan ataupun perlindungan dalam hal penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum diterapkan agar tujuan hukum yang berupa kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum dapat dirasakan oleh semua kalangan di dalam masyarakat terlebih kepada para

---

<sup>103</sup> *Ibid*, hlm.68.

pihak yang dirugikan dikarenakan perbuatan oranglain yang telah merugikan hak-haknya.

Perlindungan hukum menurut Philipus M Hadjon yaitu “perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan”.<sup>104</sup> Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo yaitu:<sup>105</sup>

Memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan hukum berkaitan dengan rumusan yang dalam kepustakaan berbahasa Belanda yang berbunyi “*rechtsbescherming van de burgers tegen de over-heid*” dan dalam kepustakaan berbahasa Inggris “*legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities*”. Ada dua macam sarana perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum yang represif.<sup>106</sup> Pengertian perlindungan hukum preventif dan refresif yaitu:<sup>107</sup>

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif, Perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

<sup>104</sup> Philipus M Hadjon, *op.cit*, hlm.1.

<sup>105</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.54.

<sup>106</sup> Philipus M Hadjon, *op.cit*, hlm.1-2.

<sup>107</sup> *Ibid*, hlm.4-5.

Sasaran perlindungan hukum preventif meliputi setiap individu sebagai anggota masyarakat berhak menuntut pemenuhan hak mereka sebagai upaya mewujudkan keadilan (*the right to be heard*) dan upaya hukum yang diupayakan oleh pemerintah dengan cara membuka akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk memperoleh informasi tentang proses pemenuhan hak mereka (*access to information*), sebagai wujud dari pelaksanaan pemerintahan yang baik. Arti penting dari *the right to be heard* adalah hak-haknya dan kepentingannya sehingga menjamin keadilan. Kedua, menunjang pelaksanaan pemerintahan yang baik<sup>108</sup>

Upaya pengembalian hak milik atas tanah sebagaimana disebutkan dalam ketentuan hukum, asas perdata terdiri dari:

a. Tuntutan Hak

Tuntutan hak dalam perdata terbagi menjadi dua yaitu:<sup>109</sup>

1) Gugatan Permohonan (*Voluntair*)

Permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Kepala Pengadilan Negeri. Ciri khas permohonan atau gugatan *voluntair* adalah :

- a) Masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak semata (*for the benefit of one party only*). Benar-benar murni untuk menyelesaikan kepentingan pemohon tentang sesuatu permasalahan perdata yang memerlukan kepastian hukum, misalnya meminta izin pengadilan untuk melakukan tindakan tertentu atau yang dipermasalahkan pemohon, tidak bersentuhan dengan hak dan kepentingan orang lain.
- b) Tidak ada sengketa dengan pihak lain (*without disputes or differences with another party*). Berdasarkan ukuran ini, tidak dibenarkan mengajukan permohonan tentang penyelesaian sengketa hak atau pemilikan maupun penyerahan serta pembayaran sesuatu oleh orang lain

---

<sup>108</sup> *Ibid*, hlm.2-3.

<sup>109</sup>Perdana Wijanarko, *Macam-Macam Tuntutan Hak*, <https://studylibid.com/doc/4298059/macam-macam-tuntutan-hak>, diunduh pada Senin 12 April 2021 pukul 14.00 WIB

atau pihak ketiga.

- c) Tidak ada orang lain atau pihak ketiga yang ditarik sebagai lawan, tetapi bersifat *ex-parte*. Benar-benar murni dan mutlak satu pihak atau bersifat *ex-parte*. Permohonan untuk kepentingan sepihak (*on behalf of one party*) atau yang terlibat dalam permasalahan hukum (*involving only one party to a legal matter*) yang diajukan kedalam kasus itu, hanya satu pihak.
- 2) Gugatan Perdata (*Contentiosa*).  
Gugatan yang mengandung sengketa antara 2 pihak atau lebih. Permasalahan yang diajukan dan diminta untuk diselesaikan dalam gugatan, merupakan sengketa atau perselisihan diantara para pihak (*between contending parties*). Di masa yang lalu bentuk ini disebut *contentiosa rechtspraak*. Artinya, penyelesaian sengketa di pengadilan melalui proses sanggah menyanggah dalam bentuk replik (jawaban dari suatu jawaban), dan duplik (jawaban kedua kali). Gugatan perdata bersifat partai (*party*) dengan adanya penggugat dan tergugat.

## b. Upaya Hukum

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.<sup>110</sup>

Upaya hukum dibedakan antara upaya hukum terhadap upaya hukum biasa dengan upaya hukum luar biasa:<sup>111</sup>

- 1) Upaya hukum biasa, merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini mencakup

<sup>110</sup>DJKN, *Upaya Hukum Dalam Hukum Acara Perdata*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>, diunduh pada Senin 12 April 2021 pukul 14.05 WIB

<sup>111</sup>*Ibid.*

perlawanan/*verzet*, banding, dan kasasi.

a) Perlawanan/*verzet*

Suatu upaya hukum terhadap putusan di luar hadirnya tergugat (putusan *verstek*). Dasar hukum *verzet* dapat dilihat di dalam pasal 129 HIR. *Verzet* dapat dilakukan dalam tempo/tenggang waktu 14 hari (termasuk hari libur) setelah putusan *verstek* diberitahukan atau disampaikan kepada tergugat karena tergugat tidak hadir.

b) Banding

Upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya adalah UU No 4/2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan UU No 20/1947 tentang Peradilan Ulangan. Permohonan banding harus diajukan kepada panitera Pengadilan Negeri yang menjatuhkan putusan (pasal 7 UU No 20/1947).

c) Kasasi

Menurut pasal 29 dan 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 kasasi adalah pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan akhir.

Putusan yang diajukan dalam putusan kasasi adalah putusan banding. Alasan yang dipergunakan dalam permohonan kasasi yang ditentukan dalam pasal 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 adalah:

- 1) Tidak berwenang (baik kewenangan absolut maupun relatif) untuk melampaui batas wewenang;
- 2) Salah menerapkan/melanggar hukum yang berlaku;
- 3) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

- 2) Upaya hukum luar biasa. Dilakukan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pada dasarnya upaya hukum ini tidak menanggihkan eksekusi. Mencakup peninjauan kembali (*request civil*) dan perlawanan pihak ketiga (*denderverzet*) terhadap sita eksekutorial.