

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA TANAH, SERTIFIKAT TANAH, PENDAFTARAN TANAH, DAN KEPAILITAN**

#### **A. Penyelesaian Sengketa Tanah**

##### **1. Pengertian Sengketa Tanah**

Sengketa tanah adalah suatu masalah yang sudah ada sejak lama, bahkan dari zaman orde lama. Kehidupan masyarakat selalu menghadapi sengketa tanah. Sengketa pertanahan telah menjadi masalah yang persisten dan bertahan lama. Sengketa pertanahan adalah jenis masalah yang kompleks dan memiliki banyak aspek. Ini telah menjadi peristiwa yang saling terkait dalam sejarah budaya dan peradaban manusia, terutama sejak tanah menjadi faktor produksi penting untuk memenuhi kebutuhan manusia di masa agraris. Dalam hal sengketa tanah, ada dua definisi yang diberikan oleh para ahli hukum dan yang ditetapkan oleh undang-undang. Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah adalah sengketa hukum yang dimulai dengan pengaduan suatu pihak (individu atau organisasi) yang mengandung keberatan dan tuntutan terhadap hak atas tanah, termasuk status, prioritas, dan kepemilikan tanah. Tujuan dari sengketa ini adalah untuk diselesaikan secara administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku. (Rusmadi Murad, 1999)

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 menyatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat tentang keabsahan hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihannya, dan penerbitan bukti hak antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan lembaga di bawah Badan Pertanahan Nasional.

## **2. Penyebab Terjadinya Sengketa**

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sebenarnya ada ketentuan bahwa setiap warga negara harus dijamin memiliki tanah dan mendapat manfaat dari tanah tersebut (Pasal 9 ayat 2). Jika kita mengacu pada ketentuan ini, kita juga harus merujuk pada PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah, di mana Badan Pertanahan Nasional (BPN) diharuskan untuk menerbitkan dokumen legal, juga dikenal sebagai sertifikat, yang dibutuhkan oleh setia.

Memverifikasi dokumen legal melalui sertifikasi ternyata bukan cara terbaik untuk menyelesaikan sengketa tanah. Sebidang tanah seringkali diberi sertifikat oleh lebih dari satu orang; bahkan dalam beberapa kasus, sertifikat yang telah diterbitkan dapat dianggap sebagai aspro, yang sebenarnya telah dibuat dengan cara yang salah. Di antara faktor-faktor tersebut, setidaknya ada tiga (tiga) penyebab umum sengketa tanah, yaitu:

- a. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah yang tidak sesuai Ada kemungkinan bahwa masalah itu muncul karena sistem administrasi yang buruk, atau mungkin karena banyak oknum yang pandai memanfaatkan celah hukum yang lemah.

- b. Distribusi tanah yang tidak merata Ketidakseimbangan dalam kepemilikan tanah pertanian dan bukan pertanian telah menyebabkan ketimpangan ekonomi, politik, dan sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, terutama petani atau penggarap tanah, adalah yang paling dirugikan. Terlepas dari kebijakan ekonomi yang lebih liberal dan kapitalistik, ketimpangan distribusi tanah ini tetap ada.
- c. Legalitas kepemilikan tanah semata: kepemilikan didasarkan pada bukti formal, seperti sertifikat, dan tidak mempertimbangkan produktivitas tanah. Akibatnya, perusahaan atau pemodal besar mungkin memiliki sejumlah besar tanah bersertifikat secara legal karena mereka membelinya dari petani atau pemilik tanah sebelumnya, tetapi tanah tersebut telah lama ditelantarkan. Ironisnya, ketika masyarakat miskin mencoba memanfaatkan tanah terlantar tersebut, mereka dengan mudah dikalahkan di pengadilan jika muncul sengketa.

### **3. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah**

Meskipun sengketa tanah adalah masalah yang sering terjadi di masyarakat, ada beberapa cara untuk menyelesaikan sengketa tanah, yang juga disebut sebagai penyelesaian sengketa tanah. Berikut adalah prinsip-prinsip penyelesaian sengketa tanah:

- a. Melalui Jalur Pengadilan atau Litigasi

Ini menunjukkan bahwa negara hukum telah terbentuk. Sistem kekuasaan hakim yang independen harus digunakan oleh jalur litigasi atau pengadilan. Merdeka berarti bahwa tidak ada subjek atau lembaga yang dapat

mengubah keputusan pengadilan. Para pihak yang bersengketa memiliki kemampuan untuk mencapai penyelesaian melalui jalur litigasi ini. Pedoman HIR atau Hukum Formil Perdata mewajibkan kedua pihak yang menggunakan jalur ini untuk memberikan gugatan tertulis kepada kepanitera Pengadilan Negeri Setempat. tujuan untuk memberikan wewenang kepada pengadilan untuk memeriksa dan mengadili kasus tersebut.

b. Jalur Di luar Pengadilan atau Non-Litigasi

Jalur Di luar Pengadilan atau Non-Litigasi sering disebut sebagai Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR). Proses penyelesaian sengketa yang berbeda dari proses litigasi dikenal sebagai non-litigasi. Jalan ini mengadopsi sistem kekeluargaan dan musyawarah yang didasarkan pada sila ke-4 Pancasila. Ini berbeda dengan jalur pengadilan atau litigasi yang menggunakan sistem menang-kalah, yang dapat menyebabkan konflik baru untuk menentukan siapa yang menang. Jalan non-litigasi mengutamakan penyelesaian win-win atau solusi. Untuk menyelesaikan sebuah sengketa, langkah non-litigasi adalah yang pertama. Ini terutama berlaku ketika sat ingin melayangkan gugatan ke pengadilan, dan biasanya, ketika mereka sudah melakukannya, hakim pengadilan akan memberi tahu mereka untuk melakukan mediasi terlebih dahulu. Salah satu bagian dari penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi adalah mediasi. Penyelesaian melalui jalur pengadilan lebih mudah dan lebih cepat daripada jalur pengadilan. Penyelesaian di luar pengadilan

membantu kedua belah pihak menghindari sengketa, terutama yang berkaitan dengan tanah. Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi terdiri dari beberapa bagian, di antaranya:

1) *Negosiasi (Negotiation)*

Negosiasi adalah metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau penyelesaian sengketa alternatif (ADR). Negosiasi terjadi antara dua atau lebih pihak yang memiliki kepentingan yang sama. Tujuannya adalah untuk mencapai kesepakatan mengenai masalah atau konflik. Didasarkan pada penjelasan di atas, negosiasi adalah metode penyelesaian sengketa yang melibatkan lebih dari satu pihak. Tidak ada negosiasi yang berujung pada penyelesaian kompromi yang tidak mengikat secara hukum. Negosiasi biasanya digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu rumit jika kedua belah pihak bertitikad baik dan bersedia bertemu untuk membicarakan dan menyelesaikan masalah. Negosiator harus memiliki beberapa hal dalam negosiasi, yaitu: (1) pengetahuan atau keterampilan; (2) sikap yang baik dalam menyelesaikan sengketa; dan (3) kemampuan untuk mencapai solusi yang adil dan baik.

2) *Konsiliasi (conciliation)*

Menurut Oppenheim, konsiliasi adalah upaya yang dilakukan untuk menyatukan keinginan pihak yang berselisih sehingga mereka dapat mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan konflik atau sengketa. Konsiliasi didefinisikan sebagai proses penyelesaian sengketa dengan

menyerahkan fakta kepada suatu komisi orang, yang ditugaskan untuk menjelaskan dan mengartikan fakta. Proses konsiliasi, seorang yang netral dipilih dan disepakati oleh kedua belah pihak yang bersengketa sebagai konsiliator. Konsiliator harus dapat menyelesaikan konflik dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak menerima permintaan penyelesaian konflik. (Elza Syarief, 2012) Jika dalam proses konsiliasi kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan, sebuah perjanjian damai akan dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Jika salah satu pihak tidak mematuhi perjanjian damai, pihak lain dapat mengajukan eksekusi ke pengadilan di wilayah hukum mereka.

### 3) Mediasi (*Mediation*)

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di mana kedua belah pihak meminta bantuan pihak ketiga yang independen (netral), yang tidak memiliki kekuatan atau kewenangan untuk membuat keputusan mutlak. Jika kedua belah pihak setuju untuk menggunakan mediator, ini disebut penyelesaian konflik atau sengketa melalui mediasi.

### 4) Arbitrase (*Arbitrase*)

Menurut Pasal I Ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penuntasan Sengketa, "arbiter adalah seseorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh pengadilan negeri atau lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang

diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase." Penyelesaian sengketa ini dilakukan melalui arbitrase setelah kedua belah pihak. Putusan arbitrase harus dilaporkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri paling lambat 30 hari setelah diucapkan. Putusan arbitrase bersifat akhir dan mengikat kedua belah pihak. Itu dilaksanakan setelah melalui pemeriksaan oleh ketua pengadilan negeri, yang kemudian dilaksanakan dengan persetujuan pengadilan negeri.

## **B. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah**

### **1. Pengertian dan dasar Hukum Sertifikat Tanah**

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, pengelolaan, wakaf, satuan rumah susun, dan tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang relevan. Pasal 1 ayat 19 Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 juga menjelaskan bahwa buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat informasi fisik dan yuridis tentang tanah yang sudah ada haknya.

Ali Achmad Chomzah menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, dijilid menjadi satu, dan ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Baan Pertanahan Nasional. Surat ukur adalah dokumen yang berisi data fisik bidang tanah dalam bentuk uraian dan peta (Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997). Peta pendaftaran tanah adalah peta yang menggambarkan bidang tanah tertentu untuk keperluan pembukuan (Pasal 1 angka 15 Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997).

Sertifikasi diberikan untuk tanah yang memiliki surat ukur atau pengukuran desa-demi-desa yang telah dilakukan. Oleh karena itu, sertifikat merupakan bukti yang kuat tentang subjek dan subjek ilmu hak atas tanah. (Effendi Perangin, 1986)

Bachtia Effendi menyatakan bahwa sertifikat terdiri dari salinan dari buku tanah dan surat ukur, yang kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam hal jenis sertifikat, Ali Achmad Chomzah berpendapat bahwa saat ini ada tiga (tiga) jenis sertifikat:

- a. Sertifikat hak atas tanah, yang juga disebut sertifikat.
- b. Sertifikat hak atas tanah, yang disebut sebagai sertifikat *Hypotheek* dan sertifikat *Credit Verband* sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Setelah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berlaku, mereka disebut sebagai sertifikat *Hypotheek* dan sertipikat *Credit Verband*.
- c. Sertipikat Hak Milik unit perumahan.

## **2. Kedudukan Sertifikat**

Pasal 33 Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

- 1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal ada sautu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lian yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan



atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, memiliki manfaat berikut:

- a) Menjamin kepastian hukum, karena sertifikat dapat melindungi pemilik sertifikat dari gangguan dan sengketa.
- b) Membantu memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat sebagai jaminan, karena luas tanah sudah pasti, yang membuat penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) lebih adil.

### **3. Sertifikat Cacat Hukum**

Sertifikat yang cacat hukum adalah sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang salah. Sertifikat cacat hukum terdiri dari tiga jenis:

- a. Sertifikat Palsu, sebuah sertifikat dikatakan palsu apabila:
  - 1) Informasi yang disertakan dalam sertipikat adalah palsu atau dipalsukan.
  - 2) Tanda tangan kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota palsu.
  - 3) Blangko yang digunakan untuk membuat sertipikat harus asli atau tidak asli yang dikeluarkan oleh *National Land Agency*.

Seseorang dapat mengetahui apakah sertifikat palsu atau tidak dengan melihat buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat. Buku tanah menunjukkan bahwa informasi yang tercantum pada sertifikat tidak konsisten dengan informasi yang tercantum di buku tanah. Meskipun jumlah sertifikat palsu

relatif kecil, adanya sertifikat palsu dapat menyebabkan kerawanan dalam bidang pertanahan. Sertifikat palsu ini biasanya digunakan untuk tanah yang masih kosong dan memiliki nilai tanah yang tinggi, serta tanah yang sertifikatnya masih menggunakan blangko sertipikat lama. Meskipun telah dilakukan upaya untuk mencegah sertifikat palsu, tetap ada sertifikat palsu. Terdapat upaya yang telah dilakukan untuk mencegah timbulnya sertifikat palsu yaitu:

- 1) Blangko sertifikat dicetak dengan teknik pencetakan canggih sehingga sulit dipalsukan dan didukung oleh sistem administrasi yang teratur,
- 2) Upaya tambahan mencegah dan menemukan sertifikat palsu.

Kasus di mana Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengetahui adanya sertifikat palsu, meskipun Badan Pertanahan tidak memiliki wewenang untuk menyatakan bahwa sertifikat yang dimaksud adalah palsu, sertifikat palsu tersebut diperiksa, distempel dengan kata-kata, "sertifikat ini bukan produk Badan Pertanahan Nasional", dan dikirim ke polisi lokal untuk penyelidikan tambahan.

#### b. Sertifikat Asli Tapi Palsu

Sertifikat asli tetapi palsu yaitu sertifikat yang secara resmi diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, tetapi bukti kepemilikan atau surat-surat lain yang digunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu. Sertifikat seperti itu harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku dan ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di pengadilan negeri bahwa surat keterangan yang merupakan upaya untuk menghentikan sertifikat palsu.

## **C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah serangkaian tindakan teratur dan berkesinambungan yang dilakukan oleh pemerintah yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyebaran, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk daftar dan peta. (Boedi Harsono, 2007) Untuk bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah dimiliki oleh pemerintah, sertifikat diberikan sebagai bukti kepemilikan. Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting, terutama dalam masyarakat yang semakin kompleks. Oleh karena itu, pendaftaran tanah adalah cara terbaik untuk memberi pemegang hak atas tanah bukti yang kuat. (Arifin Bur & Desi Apriani, 2017)

Dasar hukum pendaftaran tanah yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang mempunyai tujuan dibuatnya UUPA sebagaimana tercantum dalam penjelasan umum yaitu:

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat yang membuat adanya kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, yang utama yaitu rakyat tani guna rangka masyarakat adil dan makmur.
- 2) Meletakkan dasar-dasar guna mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberukan kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah untuk rakyat seluruhnya. (Santoso, U. 2010)

Salah satu tujuan dari UUPA adalah pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Tujuan ini dapat dicapai melalui dua (dua) upaya, yaitu:

- a. Adanya perangkat hukum yang sah, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Pelaksanaan pendaftaran tanah, yang mengharuskan pemegang hak atas tanah untuk membuktikan bahwa mereka memiliki hak atas tanah.

Istilah kadester (dalam bahasa Perancis adalah *cadastro* dan dalam bahasa Latin adalah *capitastrum*), yang berarti suatu daftar umum di mana nilai dan sifat benda tetap diuraikan (*een openbaar register, waarin de waarde en aard van onreerende geederen omschreven stend*). Pada zaman Romawi kuno, daftar ini dibuat untuk kepentingan pengumpulan pajak (*capotatio terrens*). Definisi / Pengertian kadaster menurut para ahli adalah sebagai berikut:

- a. Menurut *Soutendijk/Mulder*, suatu badan yang menggunakan peta dan daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran memberikan gambaran dan uraian tentang wilayah suatu negara bersama dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah. (*Kadaster is eene instelling, die door middel van plans of kaarten on registers, opgemaakt naar aanleideng van meting ons een bleed on cene emschrijving van hot gronggebeid van een staat al, ino onderdeelen en gronstukken geeff*).
- b. Menurut Jaarsma, Kadaster adalah suatu badan, yang menguraikan setiap bagian tanah di wilayah suatu negara dengan peta - peta dan daftar – daftar.

- c. Menurut *Schermerhorn / Van Steenish*, Kadaster adalah lembaga pemerintah yang meregistrasi dan mengelola keadaan hukum dari semua benda tetap di wilayah tertentu, serta semua perubahan yang terjadi pada keadaan hukum tersebut.
- d. Menurut *Van Huls*, Kadaster adalah daftar kepemilikan tanah yang disusun dengan daftar dan peta yang dibuat menggunakan ilmu ukuran tanah. Menurut A.P. Parlindungan menyatakan bahwa, Pendaftaran tanah berasal dari bahasa Belanda yaitu *Cadastré* yang merupakan teknis untuk suatu rekaman yang menunjukkan terhadap luas, nilai dan kepemilikan atas suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capistratum* yang artinya suatu capita yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Definisi yang tegas, *Cadastré* adalah *recond* (rekaman) pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan mengenai pajak, maka dari itu *Cadastré* merupakan suatu alat yang tepat untuk memberikan uraian dan indentifikasim dan selain itu sebagai *Continuous reconding* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah (A.P. Parlindungan, 1990)

Istilah "pendaftaran tanah" tidak dapat dipisahkan dari "kadaster". Salah satu aspek penting dari pendaftaran tanah adalah bahwa tanah yang dimiliki oleh pemegang hak milik telah tercatat dalam buku tanah, yang mengandung data fisik dan yuridis tentang tanah tersebut. Berkembangnya teknologi digital, gambar tanah harus diplot dalam peta dasar, dengan demikian diketahui bahwa pemeliharaan data fisik dan yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun adalah bagian dari proses pendaftaran tanah yang dilakukan dalam bentuk daftar dan peta.

### 1) Data Fisik

Data fisik yang dimaksudkan dalam pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah informasi tentang lokasi, batas, dan luas dari setiap bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, serta informasi tentang apakah ada bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

### 2) Data Yuridis

Data yuridis, yang dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mencakup informasi tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain, serta tanggung jawab tambahan yang terkait dengannya. Menurut Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria, pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), lembaga pemerintah non-departemen yang menangani masalah pertanahan. BPN memiliki unit kerja di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota. (A.P. Parlindungan, 1990)

## **2. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilaksanakan atas asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. Asas pendaftaran tanah ini tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, yang di mana menyatakan asas pendaftaran tanah tersebut sangat berpengaruh guna mengarahkan pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga adanya jaminan kepastian hukum. Pengertian masing-masing asas pendaftaran tanah terdapat pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang penjelasannya sebagai berikut:

- a. Asas sederhana, yaitu segala peraturan turunannya ataupun prosedurnya tanah harus dapat dengan mudah dipahami oleh para pihak yang mempunyai kepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah harus menhamin adanya kepastian hukum karena dilakukan secara teliti dan cermat.
- c. Asas terjangkau, yaitu keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar dan pelayanan bagi semua pihak dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Asas mutakhir, yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah dilengkapi dengan infratraktur yang memadai dan data yang tersedia harus mutakhir. Dengan itu setiap oerubahan data harus didaftarkan dan dicatat. Selain dari pada itu data pendaftaran tanah harus tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan
- e. Asas terbuka, yaitu masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan. (Waskito, 2019)

Menurut Soedikno Mertokusumo dikenal 2 (dua) asas pendaftaran tanah, yaitu:

1) Asas *Spesialiteit*

Asas spesialiteit atau asas spesialisitas yang artinya pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan atas dasar perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut mengenai pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya.

2) Asas *Openbaarheid*

Asas *Openbaarheid* atau asas publisitas yang artinya setiap orang memiliki hak untuk mengetahui data yuridis mengenai subjek hak, nama hak atas tanah, peralihak hak dan pembebanan hak atas tanah. Selain dari pada itu setiap orang juga memiliki hak mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.

### **3. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Indonesia mengalami masa penjajahan dengan hukum agraria yang diterapkan bernuansa kolonial. Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan pada masa kolonial tersebut mempunyai tujuan yang bertentangan dengan masa penerapan Undang-undang Pokok Agraria yang secara umum, yaitu:

- a. Pendaftaran tanah pada masa kolonial hanya mengakui hak-hak Barat dan hak-hak adat yang disamakan dengan hak Barat. Konsep ini jelas berbeda dengan dengan UUPA bahwa pendaftaran tanah meliputi seluruh wilayah Indonesia.



- b. Pendaftaran tanah pada masa kolonial dilakukan juga dalam rangka kepentingan pajak, sedangkan pendaftaran tanah setelah UUPA berlaku adalah untuk kepastian hukum hak atas tanah.

Pemberlakuannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan tujuan dan arah yang jelas mengenai pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menyatakan "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa mengenai siapa yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah. (Aartjie Tehupeior, 2012). Tujuan pendaftaran tanah secara garis besar dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak - hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak terkait yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. (Irwan Soerodjo, 2003).

Tujuan pendaftaran tanah dengan demikian adalah untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Jaminan hak-hak atas tanah tersebut yaitu: Kepastian hukum atas obyek bidang tanahnya mengenai letak bidang tanah, letak batas-batas beserta luasnya (obyek hak).

- a. Kepastian hukum mengenai subyek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subyek hak).
- b. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya. (M. Arba, 2017)

Sementara itu tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah supaya dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan di mana yaitu: “Orang-orang maupun badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan jika merekalah yang mempunyai hak atas tanah itu, hak apa yang dimiliki dan tanah yang mana yang dihakinya. Tujuan ini dapat dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan. Siapapun yang membutuhkan dapat dengan mudah mendapatkan keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah- tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan yang ingin memperoleh kepastian. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.”

#### **4. Manfaat Pendaftaran Tanah**

Dilaksanakannya pendaftaran tanah maka akan memberikan manfaat bagi para pemegang, pemerintah dan bagi para calon pembeli atau kreditur. Manfaat yang diperoleh oleh masing-masing pihak diantaranya sebagai berikut (Santoso, 2010):

a. Manfaat bagi para pemegang hak:

- 1) Memberikan rasa aman.
- 2) Bisa mengetahui secara jelas mengenai data fisik dan data yuridisnya.
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah tersebut.
- 4) Dapat menaikkan harga tanah tersebut.
- 5) Dapat diagunkan atau sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan,
- 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak keliru.

b. Manfaat bagi Pemerintah:

- 1) Terwujudnya tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
- 2) Dapat memudahkan kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam Pembangunan.
- 3) Dapat mengurangi terjadinya sengketa dalam masyarakat, maupun sengketa mengenai batas-batas tanah maupun sengketa pendudukan tanah secara liar.

c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur

Manfaatnya untuk para calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah mendapatkan keterangan dengan jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah.

## **D. Tinjauan Umum Terkait Kepailitan**

### **1. Pengertian Kepailitan**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan: "Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini" Selain memberikan pengertian tentang Kepailitan, Undang-undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang membahas juga syarat-syarat permohonan pernyataan pailit. Ada beberapa syarat permohonan pernyataan pailit, yaitu:

- a. Debitor tersebut memiliki dua atau lebih Kreditor.
- b. Tidak Membayar Sedikitnya Satu Utang Jatuh Waktu dan Dapat Ditagih.
- c. Tidak Membayar Sedikitnya Satu Utang Jatuh Waktu dan Dapat Ditagih.

### **2. Asas-asas Kepailitan**

Lembaga kepailitan merupakan lembaga hukum yang mempunyai fungsi penting, sebagai realisasi dari dua pasal penting dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni Pasal 131 dan 132 mengenai tanggung jawab debitur terhadap utang-utangnya. (Rahayu Hartini, 2007) Menurut Pasal 1131, segala kebendaan si berutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Pasal 1132 yang menyatakan bahwa 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 (kreditor) itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Kedua pasal tersebut diatas memberikan jaminan kepastian kepada kreditor bahwa kewajiban debitur akan tetap di penuhi/lunas dengan jaminan dari kekayaan debitur baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada kemudian hari Pasal 1131 KUH Perdata dan 1132 KUHPperdata ini merupakan perwujudan adanya asas jaminan kepastian pembayaran atas transaksi-transaksi yang telah diadakan. Adapun hubungan kedua pasal tersebut adalah kekayaan debitur (Pasal 131 KUHPperdata) merupakan jaminan bersama bagi semua krediturnya (Pasal 132 KUHPperdata) secara proporsional, kecuali bagi kreditor dengan hak mendahului (hak preferensi). Jadi pada dasarnya, asas yang terkandung di dalam Pasal 131 KUH Perdata dan 1132 KUHPperdata ini adalah bahwa undang-undang mengatur tentang hak menagih bagi kreditor atau kreditor-krediturnya terhadap transaksinya dengan debitur.

Bertolak dari asas tersebut diatas sebagai *lex generalis*, maka ketentuan kepailitan mengaturnya dalam urutan yang lebih rinci dan operasional. Menurut Sri Redjeki Hartono, lembaga kepailitan pada dasarnya mempunyai dua fungsi sekaligus yaitu: (Sri Redjeki Hartono, 2007)

- a. Kepailitan sebagai lembaga pemberi jaminan kepada krediturnya bahwa debitur tidak akan berbuat curang, dan tetap bertanggung jawab atas semua utang-utangnya kepada semua kreditor- krediturnya.

b. Juga memberi perlindungan kepada debitur terhadap kemungkinan eksekusi massal oleh kreditur-krediturnya.

Jadi keberadaan ketentuan tentang kepailitan baik sebagai suatu lembaga atau sebagai upaya hukum khusus merupakan satu rangkaian konsep yang taat asas sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 131 dan 1132 KUHPerdara. Jadi, Pasal 131 dan 132 KUHPerdara merupakan dasar hukum dari kepailitan? Dari hal itu timbulah lembaga kepailitan yang berusaha untuk mengadakan tata yang adil mengenai pembayaran utang terhadap semua kreditur dengan cara seperti yang diperintahkan oleh Pasal 1132 KUH Perdata. Jadi Pasal 131 dan 1132 KUH Perdata merupakan dasar hukum dari kepailitan.

Ada beberapa asas yang harus diperhatikan oleh Undang-Undang Kepailitan suatu negara agar undang-undang tersebut dapat memenuhi beberapa kebutuhan dunia usaha, baik nasional maupun internasional (Ismail R & Johanes B, 2013) Demikian pula halnya dengan Undang-undang No. 73 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Penundaan Utang memuat asas-asas sebagai berikut:

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 Debitur 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

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

c. Asas Keadilan

Asas keadilan adalah untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap Debitor, tanpa memperdulikan Kreditor lain.

d. Asas integrasi

Asas integrasi dalam undang-undang ini mengandung pengertian bahwa sistem hukum formal dan hukum materilnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

**3. Pihak-pihak Yang Dapat Mengajukan Pailit**

Berdasarkan Pasal 2 Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pailit ke pengadilan yaitu:

a. Debitor

Pengertian debitor menurut Pasal 1 angka 3 Undang-undang No.37 Tahun 2004 adalah "orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan". Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No.37 Tahun 2004 menyatakan bahwa debitor berhak mengajukan permohonan pailit untuk dirinya sendiri dalam bahasa Inggris disebut voluntary petition. Ketentuan bahwa debitor dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap dirinya sendiri adalah ketentuan

yang dianut oleh banyak negara sehingga hal ini merupakan ketentuan yang lazim. Akan tetapi, ketentuan tersebut membuka kemungkinan bagi debitor yang nakal untuk melakukan rekayasa demi kepentingannya. Permohonan pailit yang diajukan oleh debitor berbentuk Perseroan Terbatas (PT) harus memenuhi ketentuan Pasal 104 Undang-undang No.40 ayat (1) Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang berisi: "Direksi tidak berwenang mengajukan permohonan pernyataan pailit atas Perseroan sendiri kepada sebagaimana diatur dalam Undang-undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang".

b. Dua atau lebih kreditor

c. Pengertian kreditor menurut Pasal 1 angka 2 adalah "orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan". Pengertian "kreditor" dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terdapat tiga (3) macam Kreditor, yaitu:

1) Kreditor Separatis

Kreditor separatis adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat bertindak sendiri. Golongan kreditor ini tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit, artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitor. Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, dan hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya merupakan karakteristik kreditor separatis.



## 2) Kreditor Preferen

Kreditor preferen adalah kreditor yang memiliki hak istimewa atau hak prioritas. Undang-undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menggunakan istilah hak-hak istimewa, sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara. Hak istimewa mengandung makna "hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya. Berdasarkan ketentuan KUPerdara, ada dua jenis hak istimewa, yaitu hak istimewa khusus dan hak istimewa umum. Hak istimewa khusus adalah hak yang menyangkut benda-benda tertentu, sedangkan hak istimewa umum berarti menyangkut seluruh benda, sesuai dengan KUHPerdara pula, hak istimewa khusus di dahulukan atas hak istimewa umum.

## 3) Kreditor Konkuren

Kreditor konkuren adalah kreditor yang harus berbagi dengan para kreditor lainnya secara proporsional (*pari passu*), yaitu menurut perbandingan besarnya masing-masing tagihan, dari hasil penjualan harta kekayaan debitor yang tidak dibebani dengan hak jaminan. Istilah yang digunakan dalam Bahasa Inggris untuk kreditor konkuren adalah unsecured creditor. Kreditor ini memiliki kedudukan yang sama dan berhak memperoleh hasil penjualan harta kekayaan debitor, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari setelah sebelumnya

dikurangi dengan kewajiban membayar piutangnya kepada kreditor pemegang hak jaminan dan para kreditor dengan hak istimewa.

d. Kejaksanaan untuk kepentingan umum

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Kejaksanaan dapat mengajukan permohonan pailit dengan alasan untuk kepentingan umum. Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) harus telah terpenuhi yaitu debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih serta tidak ada pihak yang mengajukan permohonan pailit.

e. Bank Indonesia

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang dimaksud dengan bank adalah bank sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pengajuan permohonan pernyataan pailit bagi bank sepenuhnya merupakan kewenangan Bank Indonesia dan semata-mata didasarkan atas penilaian kondisi keuangan dan kondisi perbankan secara keseluruhan, oleh karena itu tidak perlu dipertanggungjawabkan. Kewenangan Bank Indonesia untuk mengajukan permohonan kepailitan ini tidak menghapuskan kewenangan Bank Indonesia terkait dengan ketentuan mengenai pencabutan izin usaha bank, pembubaran badan hukum, dan likuidasi bank sesuai peraturan perundang-

undangan. Oleh karena itu, usaha bank amat terkait dengan kepentingan masyarakat, maka bubarnya suatu bank akan menimbulkan dampak yang luas bagi masyarakat, baik terhadap nasabah bank yang bersangkutan, maupun bagi bank-bank dan pihak lain yang terkait. (Bambang Setijoprodjo, 2001)

f. Badan Pengawas Pasar Modal

Pasar modal bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan, dan stabilitas ekonomi nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat. Pasar modal diyakini mempunyai peran strategis sebagai salah satu sumber pembiayaan bagi dunia usaha termasuk usaha kecil dan menengah. Di sisi lain pasar modal merupakan wahana investasi bagi masyarakat termasuk pemodal kecil dan menengah. (I Nyoman Tjager, 2001)

g. Menteri Keuangan

Berdasarkan Pasal 2 ayat (5) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan Penundaan Kewajiban pembayaran Utang, apabila debitor adalah perusahaan asuransi, perusahaan reasuransi, dana pensiun, atau BUMN yang bergerak di kepentingan publik, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Menteri Keuangan. Penjelasan Pasal 2 ayat (5) Undang-undang No.37 Tahun 2004 terdapat beberapa pengertian yaitu:

- 1) Perusahaan asuransi adalah perusahaan asuransi jiwa dan perusahaan asuransi kerugian. Perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi adalah perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai usaha perasuransian. Kewenangan untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit bagi perusahaan asuransi atau perusahaan reasuransi sepenuhnya ada pada Menteri Keuangan. Ketentuan ini diperlukan untuk membangun tingkat kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan asuransi atau perusahaan reasuransi sebagai lembaga pengelola risiko dan sekaligus sebagai lembaga pengelola dana masyarakat yang memiliki kedudukan strategis dalam pembangunan dan kehidupan perekonomian.
- 2) Dana pensiun adalah dana pensiun sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai dana pensiun. Kewenangan untuk mengajukan pailit bagi Dana pensiun, sepenuhnya ada pada Menteri Keuangan. Ketentuan ini diperlukan untuk membangun tingkat kepercayaan masyarakat terhadap dana pensiun, mengingat dana pensiun mengelola dana masyarakat dalam jumlah besar dan dana tersebut merupakan hak dari peserta yang banyak jumlahnya.
- 3) Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang kepentingan publik adalah badan usaha milik negara yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham. Kewenangan Menteri Keuangan dalam pengajuan permohonan pailit untuk instansi

yang berada di bawah pengawasannya seperti kewenangan Bank Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

#### **4. Para Pihak Yang Terlibat Dalam Proses Kepailitan**

##### **a. Pihak debitur Pailit.**

Pihak debitur pailit adalah pihak yang memohon atau dimohonkan pailit ke Pengadilan yang berwenang. Yang dapat menjadi debitur pailit adalah debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat dilakukan penagihan.

##### **b. Hakim Niaga**

Perkara kepailitan diperiksa oleh Hakim Majelis (tidak boleh Hakim tunggal) baik untuk tingkat pertama maupun untuk tingkat kasasi. Hanya untuk perkara penjiagaan lainnya yakni yang bukan perkara kepailitan untuk tingkat Pengadilan pertama yang boleh diperiksa oleh Hakim tunggal dengan penetapan Mahkamah Agung (Pasal 302 Undang-undang Kepailitan). Hakim Majelis tersebut merupakan Hakim-hakim pada Pengadilan Niaga, yakni Hakim-hakim Pengadilan Negeri yang telah diangkat menjadi Hakim Pengadilan Niaga berdasarkan keputusan Mahkamah Agung. Disamping itu terdapat juga Hakim Ad Hoc yang diangkat dari kalangan para ahli dengan Keputusan Presiden atas usul Ketua Mahkamah Agung.

c. Hakim Pengawas.

Dalam pengawasan pelaksanaan pemberesan harta pailit, maka dalam keputusan kepailitan, oleh Pengadilan harus diangkat seorang Hakim Pengawas di samping pengangkatan Kurator. Di antara tugas dan wewenang dari Hakim Pengawas menurut Undang-undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagai berikut:

- 1) Menetapkan jangka waktu tentang pelaksanaan perjanjian yang masih berlangsung antara debitur dengan pihak krediturnya, jika antara pihak kreditur dengan pihak Kurator tidak tercapai kata sepakat tersebut menurut Pasal 36 Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 2) Memberikan putusan atas permohonan kreditur atau pihak ketiga yang berkepentingan yang haknya ditangguhkan untuk mengangkat penangguhan apabila Kurator menolak permohonan pengangkatan penanggunan tersebut menurut Pasal 56 Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 3) Memberikan persetujuan kepada Kurator apabila pihak Kurator menjaminkan harta pailit kepada pihak ketiga atas pinjaman yang dilakukan Kurator dari pihak ketiga tersebut menurut Pasal 69 ayat (3) Undang- undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

- 4) Memberikan izin bagi pihak Kurator apabila ingin menghadap di muka Pengadilan, kecuali untuk hal-hal tertentu menurut Pasal 69 ayat (5) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 5) Menerima laporan dari pihak Kurator tiap tiga bulan sekali mengenai keadaan harta pailit dan pelaksanaan tugasnya menurut Pasal 74 ayat (1) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 6) Memperpanjang jangka waktu laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) tersebut di atas menurut Pasal 74 ayat (3) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 7) Menawarkan kepada kreditur untuk membentuk panitia kreditur setelah pencocokan utang selesai dilakukan menurut Pasal 80 Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 8) Apabila dalam putusan pernyataan pailit telah ditunjuk panitia kreditur sementara, mengganti panitia kreditur sementara tersebut atas permintaan kreditur konkuren berdasarkan putusan kreditur konkuren dengan suara simple majority menurut Pasal 80 ayat (2) (a) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

- 9) Apabila dalam putusan pernyataan pailit belum diangkat panitia kreditur, membentuk panitia kreditur atas permintaan kreditur konkuren berdasarkan putusan kreditur konkuren dengan suara simple majority menurut Pasal 80 ayat (2) (b) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 10) Menetapkan hari, tanggal, waktu dan tempat rapat kreditur pertama menurut Pasal 85 ayat (1) Undang- undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 11) Menyampaikan kepada Kurator rencana penyelenggaraan rapat kreditur pertama menurut Pasal 86 ayat (2) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 12) Memberikan persetujuan untuk dilakukannya penyegelan atas harta pailit oleh Hakim Pengawas dengan alasan untuk mengamankan harta pailit menurut Pasal 9 ayat (1) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 13) Apabila tidak diangkat panitia kreditur dalam putusan pernyataan pailit, maka Hakim Pengawas dapat memberikan persetujuan kepada Kurator untuk melanjutkan usaha debitur, sungguhpun ada kasasi atau peninjauan kembali menurut Pasal 104 ayat (1) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.



14) Memberikan persetujuan kepada Kurator untuk mengalihkan harta pailit sepanjang diperlukan untuk menutup ongkos kepailitan atau apabila penahanannya akan mengakibatkan kerugian pada harga pailit, meskipun ada kasasi atau peninjauan kembali menurut Pasal 107 ayat (1) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

d. Kurator

Kurator merupakan salah satu pihak yang cukup memegang peranan dalam suatu proses perkara pailit. Peranannya yang besar dan tugasnya yang berat, maka tidak sembarangan orang dapat menjadi pihak Kurator. Pasal 69 Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang disebutkan, tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan atau pemberesan harta pailit. Kurator yang diangkat tidak ada kepentingan baik langsung maupun tidak langsung terhadap harta pailit. Apabila debitur atau kreditur tidak mengajukan usul pengangkatan Kurator ke Pengadilan, maka Balai Harta Peninggalan bertindak selaku Kurator. Kurator yang bukan Balai Harta Peninggalan, maka Kurator tersebut haruslah independen dan tidak mempunyai benturan kepentingan dengan pihak debitur atau kreditur. Artinya Kurator secara yuridis mempunyai kewenangan untuk mengurus harta pailit. Kurator tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur atau salah satu organ debitur. Kurator sudah berwenang melakukan pengurusan dan

pemberesan harta pailit sejak adanya putusan pernyataan pailit dan Pengadilan Niaga, Sungguh pun terhadap putusan (uitvoerbaar bij voorraad) dan putusan pernyataan pailit menurut Pasal 8 ayat (7) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Akan tetapi, dengan demikian tidak berarti Kurator dapat melakukan tindakan pengurusan dan pemberesan sesukanya.

e. Panitia Kreditur.

Salah satu pihak dalam proses kepailitan adalah apa yang disebut Panitia Kreditur. Pada prinsipnya, suatu panitia kreditur adalah pihak yang mewakili pihak kreditur, sehingga panitia kreditur tent akan memperjuangkan segala kepentingan hukum dari pihak kreditur.