

PERJANJIAN JUAL BELI TANAH HAK MILIK DEBITUR PAILIT YANG DIJAMINKAN DI BANK

Leomardo Ebedkena Tabuni, I Made Arjaya, Desak Gde Dwi Arini
Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia
leomardo.tabuni02@gmail.com, imd.arjaya@gmail.com, arinidesak1966@gmail.com

Abstrak

Berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah hak milik debitur pailit yang dijaminan di bank, tentunya akan menimbulkan suatu akibat dari perbuatan hukum tersebut. Akibat dari perbuatan hukum yang dimaksud adalah mengenai peralihan hak atas tanah, apabila debitur ingkar janji atau tidak melaksanakan kewajibannya. Kreditur pemegang Jaminan Hak Tanggungan (kreditur separatis) dapat mengeksekusi jaminan tersebut, seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Namun dalam melaksanakan hak eksekutorialnya ada batasan waktu bagi kreditur separatis sesuai dengan Pasal 56 UU Kepailitan. Setelah melewati jangka waktu tersebut, maka selanjutnya kurator yang melakukan pengurusan dan pemberesan dibawah pengawasan hakim pengawas. Tujuan penelitian dalam skripsi ini dalam untuk mengkaji menganalisis dan mengetahui tentang pengaturan, prosedur penyelesaian jual beli tanah hak milik debitur pailit yang dijaminan di bank. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini adalah pertama Perjanjian kredit melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur (bank). Selanjutnya hasil yang kedua sesuai dengan persyaratan debitur yang mempunyai dua atau lebih krediturnya, adanya utang dan satu utang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, setelah memenuhi persyaratan tersebut, yang telah didaftarkan melalui Panitera maka akan diadakan pemeriksaan lebih lanjut oleh Ketua Pengadilan untuk memperoleh keputusan pailit berkekuatan tetap selama Sembilan puluh hari, lalu setelah itu dilakukan pemanggilan para pihak untuk rapat verifikasi

Kata Kunci: Hak milik debitur; Jaminan bank; Kepailitan; Perjanjian jual beli tanah

Abstract

In connection with the sale and purchase agreement for the land owned by a bankrupt debtor who is guaranteed at the bank, of course, there will be a consequence of a legal action. The result of the legal action in question is regarding the transfer of land title if the debtor breaks his promise or does not carry out his obligations. Creditors holding Guarantee Rights Guarantee (separatist creditors) may execute the guarantee, as if there was no bankruptcy. However, in exercising his executive rights, there is a time limit for separatist creditors in accordance with Article 56 of the Bankruptcy Law. After passing this period of time, the curator then carries out the management and settlement under the supervision of the supervisory judge. The purpose of this research is to study and find out about the legal arrangement and procedures for the settlement of sale and purchase of land owned by a bankrupt debtor which are guaranteed at the bank. This study uses a normative legal research method, with a statutory approach and a conceptual approach. The results of this study are: firstly, the credit agreement creates a debt and credit relationship, in which the debtor is obliged to pay back the loan given by the creditor (bank); secondly, in accordance with the requirements for a debtor who has two or more creditors and there is a debt and one debt is due and can be collected. After fulfilling these requirements, those who have been registered through the clerk of the court, further examination by the Chief Justice will be carried out to obtain a permanent bankruptcy decision for Ninety days, and ultimately, a summon of the parties to a verification meeting is carried out.

Keywords: Debtor's Property; Bank Guarantee; Bankruptcy; Land Sale and Purchase Agreement

I. PENDAHULUAN

Perjanjian kredit dalam kesepakatan dua belah pihak yang menimbulkan hutang piutang, baik antara bank sebagai kreditur yang memberikan pinjaman kepada nasabah (debitur), berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati bersama (Aman, 1998). Dengan adanya jaminan hak tanggungan yang

telah dijaminakan di bank, melalui proses pengkreditan apabila debitur cidera janji atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya dalam membayar hutang yang telah jatuh waktu, sebagai itikad baik kreditur akan memberikan surat peringatan akan tetapi apabila debitur masih lalai dan tidak menanggapi untuk melunasi utangnya, maka pihak kreditur sebagai pemegang hak jaminan dapat memprosesnya melalui jalur kepailitan. Menurut (Ginting, 2017), jangka waktu pelunasan hutang yang dijamin disesuaikan dengan jangka waktu jaminan, permasalahan akan muncul apabila jangka waktu tersebut tidak disesuaikan dengan jangka waktu jaminan

Pengaturan dalam hukum kepailitan awalnya memang memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang hak jaminan, untuk dapat mengeksekusi tanpa terpengaruh dengan adanya kepailitan (Natalia, 2018). Namun ada batasan waktunya sesuai berdasarkan Pasal 59 UU Kepailitan. Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan (Rahmani, 2018). Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini (Pasal 1 ayat (1) UU Kepailitan). penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis tentang pengaturan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik debitur pailit, yang kedua untuk mengetahui tentang prosedur penyelesaian harta kekayaan debitur pailit.

II. METODE PENELITIAN

Di dalam karya tulis yang bersifat ilmiah, tentu menggunakan suatu metode untuk membahas suatu permasalahan yang terjadi. Tujuannya tidak lain dalam agar karya tulis yang sifatnya ilmiah mempunyai persyaratan dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Tipe penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini dalam penelitian hukum normatif yang berfokus pada norma hukum positif yang mengatur tentang Perjanjian Jual Beli Tanah, Hak Tanggungan, Kepailitan dan Perbankan. Ada pula beberapa pendekatan masalah (Soekanto, 2013).

1. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan dalam suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahannya.

2. Pendekatan konsep (*konseptual approach*)

Pendekatan konsep digunakan untuk memahami konsep-konsep tentang prosedur penyelesaian kepailitan.

Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang digunakan sifatnya mengikat terutama berpusat pada perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan. Selanjutnya, bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penyusunan skripsi penelitian ini dalam Literatur buku-buku yang relevan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini berupa hasil karya dari penelitian hukum dan buku-buku yang relevan dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, terakhir bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Setelah data dikumpulkan, maka data akan dianalisis menggunakan penalaran deduktif (*logika top-down*) kontras dengan penalaran induktif (*logika bottom-up*) dengan cara berikut; dalam penalaran deduktif, suatu kesimpulan dicapai secara deduktif dengan menerapkan aturan-aturan umum yang mencakup keseluruhan domain wacana tertutup, mempersempit rentang yang dipertimbangkan sampai hanya kesimpulan yang tersisa (tidak ada ketidakpastian epistemik yaitu bagian yang tidak diakui dari set yang tersedia saat ini semua bagian dari set yang tersedia saat ini tersedia dan diakui) (Weruin, 2017). Dalam penalaran induktif, kesimpulan dicapai dengan menggeneralisasi atau mengekstrapolasi dari kasus tertentu ke aturan umum, yaitu, ada ketidakpastian epistemik (bagian yang tidak dikenal dari set yang tersedia saat ini). Namun, penalaran induktif yang disebutkan di sini tidak sama dengan induksi yang digunakan dalam bukti matematika-induksi matematika sebenarnya merupakan bentuk penalaran deduktif Sedangkan, Penalaran induktif dalam metode penalaran dimana premis-premis tersebut dipandang sebagai menyediakan beberapa bukti untuk kebenaran kesimpulan; ini berbeda dengan penalaran deduktif. Sementara kesimpulan dari argumen deduktif dalam pasti, kebenaran kesimpulan dari argumen induktif mungkin, berdasarkan bukti yang diberikan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. *Pengaturan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Milik Debitur Pailit*

Adanya kewenangan kreditur pemegang hak jaminan dalam hukum jaminan sebagaimana ditentukan pada Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut Undang-Undang Fidusia), memberi kewenangan kepada kreditur pemegang hak jaminan untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur tidak dapat melakukan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan atas utangnya. Sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 14 (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, kewenangan kreditur ini diberikan atas dasar irah-irah sebagaimana ditentukan dalam pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, selanjutnya apabila di bandingkan pada penafsiran otentik pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tersirat pada penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak tanggungan yang menyatakan:

“irah-irah yang tercantum pada sertifikat Hak tanggungan dan ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, maka debitur siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, melaluitata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate eksekutif* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.

Namun ketentuan tersebut bertentangan dengan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan:

“Hak eksekusi kreditur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut haknya yang berada dalam penguasaan debitur pailit atau Kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”. Ketentuan pengaturan dalam pasal ini menggeser kewenangan kreditur pemegang hak jaminan (kreditur separatis) dalam mengeksekusi benda jaminan kepada kurator, walaupun pergeseran kewenangan tersebut bertujuan untuk kepentingan usaha debitur, tetapi pergeseran tersebut berakibat meniadakan kewenangan yang seharusnya dimiliki oleh kreditur pemegang hak jaminan selama masa penangguhan, sehingga hal tersebut telah menyimpang dari ketentuan dan prinsip-prinsip yang dimiliki kreditur pemegang hak jaminan (kreditur separatis) dalam hukum jaminan.

Ketentuan tentang kewenangan penjualan harta jaminan diperjelas dengan pengaturan pada Pasal 59 ayat (1), (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Dengan tetap memperhatikan ketentuan pada Pasal 56-58 kreditur pemegang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) harus melaksana kan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana di maksud dalam Pasal 178 ayat (1).
- (2) Setelah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kurator harus menuntut diserahkannya benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185, tanpa mengurangi hak kreditur pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut.
- (3) Setiap waktu kurator dapat membebaskan benda yang menjadi agunan dengan membayar jumlah terkecil antara harga pasar benda agunan dan jumlah utang yang dijamin dengan benda agunan tersebut kepada kreditur yang bersangkutan”.

2. *Prosedur Penyelesaian Harta Kekayaan Debitur Paili*

Prosedur penyelesaian harta debitur pailit, ada beberapa tahapan dan langkah-langkah (Jono, 2002) yaitu:

- Tahap pendaftaran permohonan pernyataan pailit
- Tahap pemanggilan para pihak
- Tahap persidangan atas permohonan pernyataan pailit
- Tahap putusan atas permohonan pernyataan pailit.

Dari permasalahan perjanjian kredit, dimana debitur telah lalai atau ingkar janji untuk melunasi hutang yang telah jatuh tempo maka pihak kreditur dapat mengajukan permohonan pailit ke Pengadilan

Niaga dimana kedudukan debitur itu bertempat. Adapun syarat-syarat dalam pendaftaran permohonan pailit yang diajukan, menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan meliputi (Shubhan, 2008).

- Adanya hutang
- Minimal satu hutang telah jatuh tempo serta bisa ditagih
- Ada debitur
- Ada kreditur (bisa lebih dari satu)
- Ada permohonan pernyataan pailit, dan
- Pernyataan pailit oleh pihak Pengadilan Niaga

Konsep dasar kepailitan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131 dan Pasal 1132 yang menyatakan bahwa:

“Segala kebendaan si berhutang si berhutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sdh ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan utk semua perikatan perseorangan. Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama orang yang mengutangkan, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan yg sah untuk didahulukan”.

Setelah memenuhi persyaratan tersebut, yang telah didaftarkan melalui Panitera maka akan diadakan pemeriksaan lebih lanjut oleh Ketua Pengadilan untuk memperoleh keputusan pailit berkekuatan hukum tetap selama 90 hari, lalu setelah itu dilakukan pemanggilan para pihak untuk rapat verifikasi. Jika dalam rapat pencocokan piutang ditawarkan rencana perdamaian, namun tidak diterima oleh kreditur atau pengesahan perdamaian ditolak maka dilanjutkan ke proses selanjutnya. Istilah pemberesan harta pailit (*insolvency*) dalam Pasal 178 ayat (1) Undang-undang Kepailitan disebutkan, sebagai keadaan tidak mampu membayar, artinya *insolvency* itu terjadi demi hukum maka akan dilakukan proses selanjutnya. (Simbiring, 2012).

Dalam hal pengurusan dan pemberesan harta debitur pailit ada beberapa proses yang harus dilakukan, yaitu dengan adanya kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan. Sejak pengangkatanya, kurator akan melaksanakan upaya untuk mengamankan harta debitur pailit. Selanjutnya akan dilakukan penjualan dimuka umum dengan izin melalui kantor lelang, bila hingga lewat tenggang waktu maka dapat juga melalui jalur penjualan dibawah tangan. Dari hasil penjualan tersebut, kurator akan membuat daftar pembagian dan pembayaran sesuai dengan piutang masing-masing kreditur yang disetujui oleh hakim pengawas. Lalu mengumumkan berakhirnya kepailitan dalam dua Berita Negara Republik Indonesia dan minimal 2 (dua) Surat Kabar Harian, kurator memberikan pertanggungjawaban tentang pengurusan dan pemberesan kepada Hakim Pengawas, rehabilitasi, dan kepailitan berakhir.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

1. Simpulan

Berdasarkan hasil analisis data, peneliti memberi kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli tanah hak milik debitur pailit yang dijamin di bank. Pada dasarnya, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) dijelaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan timbulnya suatu hubungan hukum antara para pihak, maka dalam terdapat pula hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian kredit melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur (bank), adapun beberapa syarat dalam melakukan pengkreditan di bank. Sebagai contoh, dengan adanya jaminan hak tanggungan yang akan dibuat di hadapan Notaris/PPAT sebagai tanda bukti adanya APHT. Setelah jangka waktu yang diberikan dari pihak kreditur untuk dapat mencicil hutang tersebut. Namun apabila debitur ingkar janji/lalai dalam melunasi hutangnya, dari pihak kreditur dalam artian bank akan memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali. Akan tetapi jika debitur masih saja lalai untuk melakukan pelunasan hutangnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1131, Pasal 1132 KUHPperdata dan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan. Kreditur dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit di Kantor Pengadilan Niaga dimana tempat debitur tersebut berada.

- 2) Prosedur penyelesaian jual beli tanah hak milik debitur pailit yang dijaminakan di bank. Ada ada beberapa tahapan dan langkah-langkah untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit, yang pertama dalam sesuai dengan persyaratan debitur yang mempunyai dua atau lebih krediturnya, adanya utang dan satu utang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Setelah memenuhi persyaratan tersebut, yang telah didaftarkan melalui Panitera maka akan diadakan pemeriksaan lebih lanjut oleh Ketua Pengadilan untuk memperoleh keputusan pailit berkekuatan tetap selama 90 hari, lalu setelah itu dilakukan pemanggilan para pihak untuk rapat verifikasi. Jika dalam rapat pencocokan piutang ditawarkan rencana perdamaian, namun tidak diterima oleh kreditur atau pengesahan perdamaian ditolak maka dilanjutkan ke proses selanjutnya. Istilah pemberesan harta pailit (*insolvency*) dalam Pasal 178 ayat (1) Undang-undang Kepailitan disebutkan, sebagai keadaan tidak mampu membayar, artinya *insolvency* itu terjadi demi hukum maka akan dilakukan proses selanjutnya. Kurator melakukan pemberesan harta debitur pailit, melalui pelelangan baik dimuka umum maupun dibawah tangan. Setelah penjualan curator membuat daftar pembagian dan pembayaran sesuai dengan piutang masing-masing kreditur yang disetujui oleh hakim pengawas. Lalu mengumumkan berakhirnya kepailitan dalam dua Berita Negara Republik Indonesia dan minimal 2 (dua) Surat Kabar Harian, kurator memberikan pertanggung jawaban tentang pengurusan dan pemberesan kepada Hakim Pengawas, rehabilitasi, dan kepailitan berakhir.

2. *Saran*

Berdasarkan pembahasan dan analisis data dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Kepada pemerintah maupun perusahaan perorangan dan juga masyarakat. Perlu adanya penyempurnaan UUK yang mengatur eksekusi hak tanggungan agar ada keserasian norma hukum yang terdapat dalam UUHT dengan UUK, sehingga wewenang kreditur separatis sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai kepastian hukum dan terlindungi.
- 2) Bagi akademisi dan praktisi hukum diharapkan tetap berperan aktif mengkaji dan menganalisis produk-produk hukum yang dihasilkan pemerintah, baik berupa peraturan perundang-undangan. Disamping itu juga harus mengkaji putusan-putusan hakim yang telah menjadi yurisprudensi apakah telah sesuai dengan norma dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Hal tersebut bertujuan agar setiap hukum yang dihasilkan tetap konsisten, selaras dan tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan pengaturan lainnya yang saling berkaitan sehingga tidak menimbulkan konflik norma.

DAFTAR PUSTAKA

- Aman, M. E. P. T. (1998). *Kredit Perbankan*. Liberty.
- Ginting, A. Y. (2017). Aspek hukum hak pakai atas tanah negara sebagai objek jaminan. *Lex Crimen*, 6(4), 103–111.
- Jono, J. (2002). *Jaminan Kebendaan, Jaminan Hak tanggungan*. Citra Aditya Bakti.
- M. Hadi Shubhan. (2008). *Hukum Kepailitan*. Kencana.
- Natalia, T. S. (2018). Akibat Hukum Kepailitan terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya*, 16(3), 153–163.
- Rahmani, I. (2018). Perlindungan Hukum kepada Pembeli dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1), 73–88.
- Simbiring, S. (2012). *Hukum Kepailitan dalam Teori dan Praktek*. Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, S. (2013). *Penelitian Hukum Normatif*. Rajawali Pers.
- Weruin, U. U. (2017). Logika, Penalaran, dan Argumentasi Hukum Logic,. *Jurnal Konstitusi*, 14(2), 374–395.