

TINJAUAN YURIDIS HAK KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERTAMA DALAM PELELANGAN BUDEL KEPAILITAN

FENNI CIPTANI SARAGIH

ABSTRACT

Bankruptcy was a form of general confiscation covering all assets of the debtor for the benefit of creditors. Article 55 chapter (1) of Act 37, 2004 stated that the lender Mortgage holders which were not affected by the bankruptcy so that the execution would be able to exercise the rights even though the debtor was declared bankrupt. Article 56 chapter (1) of Act 37 of 2004, the execution creditor the right Mortgage holders might be suspended for a maximum period of 90 days from the date of the decision of bankruptcy so they could still carry out the execution right, even though the debtor was declared bankrupt. Legal issues that arouse in a bankruptcy auction for the Mortgage boodle the explanation of Article 59 chapter (2) wider than the norm, as the holder of Mortgage bank registered with the security bill on behalf of shareholders or a third party, auction buyers obtained a problem because there were security certificates Mortgage-holders so it isn't canceled by HT holders.

Keywords : Mortgage holders, First Creditor, Boodle Bankruptcy

I. Pendahuluan

Pengertian kepailitan menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 (selanjutnya disebut UUK) 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.

Akibat kepailitan terhadap barang jaminan diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UUK disebutkan bahwa: “dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, Hak Tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”. Kreditor pemegang Hak Tanggungan kedudukannya sebagai kreditor separatis.

Mereka dapat langsung melakukan eksekusi atas benda-benda yang menjadi jaminan bagi mereka ini.¹

Namun, dalam Pasal 56 ayat (1) UUK dikatakan bahwa:

”Hak eksekusi kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”.

Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa UUK tidak konsisten dalam mengatur kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan, disatu sisi berdasarkan Pasal 55 ayat (1) kreditor tersebut dapat melaksanakan haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, di sisi lain menurut Pasal 56 ayat (1) pelaksanaan hak atau eksekusi dari kreditor harus menunggu selama jangka waktu *stay*, yaitu paling lama 90 hari sejak debitor dinyatakan pailit.

Ketentuan Pasal 56 ayat (1) UUK ini justru mengingkari hak separatis kreditor pemegang Hak Tanggungan yang diakui oleh Pasal 55 ayat (1) UUK, karena menentukan bahwa yang dibebani dengan Hak Tanggungan merupakan harta pailit. Meskipun ditangguhkan eksekusinya, hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindahtangankan oleh kurator. Pasal 21 UUHT menyebutkan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang–undang tersebut.

Pada penjelasannya lebih lanjut ditegaskan bahwa ketentuan Pasal 21 UUHT tersebut adalah untuk lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan. Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, maka hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa

¹ Sudargo Gautama, *Komentar Atas Peraturan Kepailitan Baru Untuk Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 94

persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.²

Agar dalam pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka UUHT mengharuskan dalam penjualan itu dilaksanakan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai Pasal 20 ayat (1) UUHT.³ Hal ini merupakan cara yang tepat untuk diprogramkan dalam penyelesaian kepailitan, mengingat dalam upaya penyelesaian yang adil diperlukan sarana hukum yang dapat digunakan secara transparan, cepat dan efektif.⁴

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan, bahwa apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya, mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lain.⁵ Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dilakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul "Tinjauan Yuridis Hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama Dalam Pelelangan Terhadap Budel Kepailitan".

perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama atas barang jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah pelaksanaan hak kreditor pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan?
3. Bagaimana Permasalahan-permasalahan hukum yang timbul dalam pelelangan terhadap budel pailit yang termasuk dalam Hak Tanggungan?

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 164

³ *Ibid*

⁴ Rudhy A. Lontoh, Denny Kailimang dan Benny Ponto, *penyelesaian Utang-Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung : Alumni, 2001), hlm. 556

⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung; Mandar Maju, 2008), hlm. 75

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama atas barang jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan
2. Untuk mengetahui pelaksanaan hak kreditor pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan
3. Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan hukum yang timbul dalam pelelangan terhadap budel pailit yang termasuk dalam Hak Tanggungan.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, dengan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan Hukum primer yang terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
 - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - 3) Peraturan Lelang
 - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Bahan hukum sekunder yang terdiri dari pendapat para ahli yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun media elektronik
- c. Bahan Hukum tersier terdiri dari kamus hukum atau ensiklopedia yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama Atas Barang Jaminan Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT), disebutkan bahwa: 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.

Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:⁶

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan (debitor).
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Objek-objek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- e. Hak pakai atas hak milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah).

Pendaftaran objek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT dilakukan di Kantor Pendaftaran Tanah Kota/Kabupaten setempat. Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA jo PP No. 10 Tahun 1960 lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran, yakni antara stelsel negatif dan stelsel positif.⁷ Artinya, pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 54

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT. Citra Adityabakti, 1991), hlm. 1

nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (stelsel positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut UUHT juga menganut stelsel campuran.⁸

Adapun proses pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT adalah melalui 2 tahap :

- (1) Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan ini (Pasal 10 ayat 1 dan 2).
- (2) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat 1), pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan (Pasal 13 ayat 5).⁹

Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak;
2. domisili para pihak yang tercantum dalam akta;
3. penunjukan secara jelas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
4. nilai tanggungan;
5. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Di samping itu dalam akta pemberian Hak Tanggungan dapat pula dicantumkan adanya janji-janji, kecuali untuk memiliki objek Hak Tanggungan. Isi janji-janji tersebut adalah:

1. membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan kecuali persetujuan tertulis pemegang hak;
2. membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan objek hak, kecuali dengan persetujuan tertulis pemegang hak;
3. memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek hak berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri;

⁸ Effendy Hasibuan, *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, (Jakarta: Laporan Penelitian, 1997), hlm. 38

⁹ Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Undang-Undang Pokok Agraria 1996*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 60

4. memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek hak jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
5. pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual atas kekuasaan sendiri;
6. pemegang hak tanggungan tidak akan melepaskan hak dan tanahnya;
7. janji pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi jika hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dicabut atau dialihkan;
8. janji pemegang Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek hak pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse* akta hipotek dalam melaksanakan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura¹⁰. Titel eksekutorial terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan, dengan demikian akta pemberian Hak Tanggungan adalah pelengkap dari sertifikat Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitur wanprestasi, maka:¹¹

¹⁰ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*, Jilid 2, (Jakarta: CV INDHILL CO, 2009), hlm. 148

¹¹ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 22

- a. berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dijual dibawah tangan;
- b. berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

2. Lelang Hak Tanggungan

Pasal 1 butir 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 507/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Eksekusi Lelang menyebutkan bahwa “lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun, dan atau dengan penawaran harga secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai usaha untuk mengumpulkan para calon peminat/pembeli”.

Lelang sebagai salah satu cara penjualan memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Dikatakan memiliki fungsi privat karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli. Maka lelang berfungsi memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang.

Sedangkan fungsi publik lelang yang dimaksud adalah bahwa:

- a. pengamanan aset yang dimiliki/dikuasai oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaannya;
- b. mendukung badan-badan peradilan dengan pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum karena itu, semua penjualan eksekusi eks sita pengadilan, PUPN, Kejaksaan dan sebagainya harus dilakukan secara lelang;
- c. mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.

3. Kreditur Dalam Kepailitan

Terdapat beberapa jenis kreditur, yaitu :

a. Kreditur konkuren

Kreditur yang dikenal juga dengan istilah kreditor bersaing. Dalam lingkup kepailitan, yang dapat digolongkan sebagai kreditur konkuren (*unsecured creditor*) adalah kreditur yang piutangnya tidak dijamin dengan hak kebendaan (*security right in rem*) dan sifat piutangnya tidak dijamin sebagai piutang yang diistimewakan oleh undang-undang. Dengan kata lain, kreditur konkuren adalah kreditur yang harus berbagi dengan para kreditur lain secara proporsional, yaitu menurut perbandingan besarnya tagihan masing-masing dari hasil penjualan harta kekayaan debitur yang tidak dibebani dengan hak jaminan. Sedangkan pembayaran terhadap kreditur konkuren adalah ditentukan oleh kurator.¹²

b. Kreditur preferen/istimewa

Kreditur preferen termasuk dalam golongan *secured creditors*, karena semata-mata sifat piutangnya oleh undang-undang diistimewakan untuk didahulukan pembayarannya. Dengan kedudukan istimewa ini, kreditur preferen berada di urutan atas sebelum kreditur konkuren atau *unsecured creditors* lainnya. Utang debitur pada kreditur preferen memang tidak diikat dengan jaminan kebendaan, tapi undang-undang mendahulukan mereka dalam hal pembayaran. Oleh karena itu, jika debitur dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, maka prosedur pembayaran terhadap kreditur preferen sama seperti kreditur konkuren yaitu dengan cara memasukan tagihannya kepada kurator untuk diverifikasi dan disahkan dalam rapat verifikasi.¹³

c. Kreditur Separatis

Golongan kreditor ini tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit debitur, artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitur. Kreditor golongan ini dapat menjual sendiri barang-barang yang menjadi jaminan, seolah-olah tidak ada kepailitan. Dari hasil penjualan tersebut, mereka mengambil sebesar piutangnya, sedang kalau ada sisanya disetorkan ke kas kurator sebagai budel pailit. Sebaliknya, bila hasil penjualan

¹² Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: PT. Citra Adityabakti, 1998), hlm. 103

¹³ *Ibid*, hlm. 104

tersebut ternyata tidak mencukupi kreditor tersebut untuk tagihan yang belum terbayar dapat memasukan kekurangannya sebagai kreditor bersaing (*concurrent*).¹⁴ Apabila hasil penjualan asset tersebut melebihi hutang-hutangnya, plus bunga setelah pernyataan pailit (Pasal 134 ayat (3) BW), ongkos-ongkos dan hutang (Pasal 60 ayat 1) UUK, kelebihan tersebut haruslah diserahkan kepada pihak debitur.

Setelah lewat jangka waktu tersebut, eksekusi hanya dapat dilakukan oleh kurator, meskipun hak yang dimiliki kreditor separatis sebagai kreditor pemegang jaminan tidak berkurang. Perbedaan proses eksekusi tersebut akan berakibat pada perlu tidaknya pembayaran biaya kepailitan dari hasil penjualan benda yang dijaminan.¹⁵

Kedudukan kreditor separatis dalam dua tahap itu yaitu:

a. Kedudukan kreditor separatis pada periode pra pailit

Kedudukan kreditor separatis dengan jelas diatur dalam Pasal 55 UUK, yaitu kreditor separatis dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Ketentuan dalam Pasal 55 UUK ini konsisten dengan ketentuan perundangan lainnya yang mengatur tentang *parate executie* dari pemegang hak jaminan atas kebendaan seperti Hak Tanggungan, hipotik, gadai, fidusia, kreditor pemegang ikatan panen dan kreditor pemegang hak retensi.

b. Kedudukan kreditor separatis periode pasca pernyataan pailit

Kedudukan kreditor separatis pada periode pra pailit dengan pasca pailit pada dasarnya tetap mengacu pada Pasal 55 dan 244 ayat 1 UUK yaitu kreditor separatis ditempatkan di luar dari kepailitan debiturnya, karena sifat jaminan piutang yang dimilikinya memberi hak untuk mengeksekusi sendiri barang jaminan guna pelunasan piutangnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, jelaslah bahwa kedudukan kreditor separatis tetap dijamin pembayarannya oleh UUK baik pada masa pra pailit maupun setelah debitur dinyatakan pailit.

¹⁴ Erman Rajagukguk, "Latar Belakang dan Ruang Lingkup UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan", dalam Rudy A. Lontoh (ed.), *Penyelesaian Utang-Piutang*, (Bandung: Alumni, 2001), hlm.192-193

¹⁵ Catatan Shawir, Jenis-Jenis Kreditor Dalam Kepailitan, diakses dari <http://shawir.blogspot.com/2011/jenis-jenis-kreditor-dalam-kepailitan.html>, diakses 12 Desember 2012

4. Hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama atas barang jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan

Tujuan penangguhan eksekusi menurut penjelasan Pasal 56 ayat 1 UUK adalah untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian, mengoptimalkan harta pailit atau untuk memungkinkan kurator melaksanakan fungsinya secara optimal.

Akibat penangguhan eksekusi adalah sebagai berikut:

- a. selama penangguhan eksekusi berlangsung debitur tidak dapat dituntut ke pengadilan untuk melunasi utangnya;
- b. pihak kreditur separatis maupun pihak ketiga yang berkepentingan dengan harta debitur tidak dibenarkan mengeksekusi atau memohon sita atas barang jaminan tersebut;
- c. kurator dapat menggunakan atau menjual budel pailit yang termasuk sebagai barang persediaan (*inventory*) atau barang-barang bergerak (*current asset*) meskipun harta tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 56 ayat 3 UUK, maka jelaslah bahwa penangguhan eksekusi dapat mengakibatkan kreditur separatis kehilangan hak atas suatu barang jaminan yang dimilikinya dalam hal terjadi penjualan oleh kurator. Penjelasan dari Pasal 56 ayat 3 UUK menyebutkan bahwa dengan dilakukannya pengalihan harta tersebut, maka hak kebendaan tersebut dianggap berakhir demi hukum.

Dengan demikian dari pembahasan diatas di satu sisi menurut Pasal 55 UUK, bahwa setiap kreditur yang memegang Hak Tanggungan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, sehingga dapat dikatakan menurut ketentuan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 55 UUK kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh putusan pailit tersebut . Oleh karena itu, ketentuan Pasal 55 UUK sejalan dengan ketentuan separatis

pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan oleh KUH Perdata. Akan tetapi, ketentuan Pasal 56 UUK dianggap bertentangan dengan UUHT, karena:¹⁶

- a. Pasal 56 menentukan bahwa hak eksekusi kreditur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitur yang pailit atau kurator ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal pailit ditetapkan.
- b. Pasal 56 justru tidak sejalan dengan hak separatis dari pemegang hak jaminan yang diakui oleh Pasal 55 tersebut
- c. Dari penjelasan Pasal 56 tersebut terlihat bahwa UUK tidak taat asas dan tidak konsisten
- d. Disatu sisi, Pasal 55 mengakui hak separatis kreditur preferen, tetapi di pihak lain ketentuan Pasal 56 justru mengingkari hak separatis tersebut karena menentukan bahwa barang yang dibebani hak agunan tersebut merupakan harta pailit.

Jadi terlihat adanya ketidakkonsistenan antara Pasal 55 dan Pasal 56 UUK dalam kaitan dengan kreditur pemegang Hak Tanggungan, yang disatu sisi menyatakan tidak terjadi pengaruh terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan namun di sisi lain adanya ketentuan terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk penangguhan eksekusi Hak Tanggungan.

B. Pelaksanaan Hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan

Dalam Pasal 59 ayat 1 UUK menyebutkan bahwa;
 “Kreditur pemegang Hak Tanggungan harus melaksanakan haknya (mengeksekusi Hak Tanggungan) dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi”.

Dilanjutkan dengan ketentuan Pasal 59 ayat 2 UUK yaitu:
 “Setelah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1, kurator harus menuntut diserahkan benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam pasal 185”.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 284

Dari ketentuan Pasal 59 ayat 1 dan ayat 2 UUK ini dilihat dari penafsiran gramatikal dengan kata "harus" merupakan ketentuan yang bersifat memaksa dan mengikat kreditur pemegang Hak Tanggungan, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menyimpanginya. Dengan demikian apabila setelah debitur sudah dinyatakan *insolvensi*, maka terhitung sejak hari itu juga kreditur pemegang Hak Tanggungan harus dapat menjual obyek Hak Tanggungan dengan tata cara sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 20 UUHT jo. Pasal 60 UUK.

Setelah debitur dinyatakan insolvensi kedudukan obyek Hak Tanggungan adalah sebagai harta di luar harta (budel) pailit, akan tetapi hak eksekusi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan dibatasi waktunya oleh ketentuan dalam UUK yang diambil alih oleh kurator setelah melewati jangka waktu 2 bulan .

Dengan ketentuan Pasal 59 ayat 1 dan 2 UUK ini telah membatasi wewenang kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan hak-haknya berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUHT. Dengan demikian berarti bahwa Pasal 59 UUK mengambil dengan sewenang-wenang hak dari kreditur pemegang Hak Tanggungan yang dijamin oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Keadaan yang demikian menunjukkan adanya konflik norma yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pelaku ekonomi khususnya pemegang hak jaminan antara UUK dengan UUHT yang mengatur tentang hak kreditur separatis.

C. Permasalahan-Permasalahan Hukum Yang Timbul Dalam Pelelangan Terhadap Budel Pailit Yang Termasuk Dalam Hak Tanggungan

Ada beberapa Permasalahan hukum yang timbul dalam pelelangan terhadap budel pailit yang termasuk dalam hak tanggungan yaitu :

1. Penjelasan Pasal 59 ayat (2) lebih luas dari norma

Ketentuan Pasal 59 ayat (2) UUK ini dirasa memberatkan posisi kreditur separatis sebagai pemegang hak eksekusi yang harus didahulukan. Jangka waktu 2 bulan adalah rentang waktu yang relatif pendek untuk melakukan transaksi penjualan yang baik, untuk jaminan dengan nilai yang cukup tinggi, karena harus mencari calon pembeli yang betul-betul dapat diharapkan memberikan penawaran harga yang menguntungkan tidak saja bagi pemegang hak jaminan tetapi juga bagi debitur itu sendiri. Apabila jangka waktu tersebut lewat, kemudian kurator

menuntut diteruskannya benda jaminan itu berarti mengurangi hak kreditur separatis untuk melaksanakan sendiri hak eksekusinya.

Pada Pasal 59 ayat (2) menyatakan Hak Tanggungan dapat dilelang pada saat dimulainya insolvensi, sedangkan pada penjelasan Pasal 59 ayat (2) menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat dilelang setelah lewat 2 bulan. Dengan demikian penjelasan pada Pasal 59 ayat (2) ini lebih luas dari norma yang ada sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum. Seharusnya norma tidak dapat diperluas oleh penjelasan.

2. Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan mendaftarkan tagihan dengan jaminan atas nama pemegang saham atau pihak ketiga

Pertimbangan Majelis Hakim Niaga Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dalam putusannya perkara permohonan Kepailitan Nomor 04/Gugatan Lain-lain/2012/PN. Niaga. Jkt. Pst. Jo. Nomor : 68/Pailit/2011/PN. Niaga. Jkt. Pst

Penggugat : Kurator PT. ELANG PERKASA LESTARI JAYA (dalam pailit)
PANJIE L PAKPAHAN,SH dan LUKMAN SEMBADA,
SE.,SH.,AAIK

Tergugat I : PT. Bank MANDIRI (persero)

Permasalahan hukum :

- a. Penggugat selaku kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (dalam pailit) mengumumkan ikhtisar putusan pailit No. 68/pailit/2011/PN. Niaga. Jkt.Pst menyatakan PT. Elang Perkasa Lestari Jaya telah dinyatakan pailit dengan demikian kurator melakukan beberapa hal yaitu melakukan rapat kreditor pertama, menerima tagihan dari para kreditor, melakukan pra-verifikasi utang atas tagihan para kreditor dan menyusun daftar piutang dan mengadakan rapat verifikasi di Pengadilan Niaga.
- b. Debitor pailit tidak menyampaikan proposal perdamaian kepada penggugat maupun kepada para kreditornya dan harta pailit berada dalam keadaan insolvensi.
- c. PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (dalam pailit) mempunyai utang kepada tergugat yang ada dalam perjanjian kredit (Lampiran) dan terdapat perjanjian kredit tambahan berupa harta kekayaan atas nama pribadi pimpinan PT. Elang Perkasa Lestari Jaya dan harta kekayaan atas nama pihak ketiga (Lampiran)

- d. Setelah lewatnya jangka waktu eksekusi maka penggugat meminta kepada tergugat untuk menyerahkan benda yang menjadi agunan
- e. Tergugat tidak bersedia menyerahkan kepada penggugat dengan alasan bahwa harta pribadi atas nama pemilik PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (dalam pailit) dan atas nama pihak ketiga tersebut bukan merupakan budel pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (dalam pailit).

Dengan adanya ketentuan tersebut jelaslah bahwa telah lewatnya tenggang waktu hak tergugat untuk menjual agunan debitur PT. Elang Perkasa Lestari Jaya maka tergugat harus menyerahkan harta benda agunan kepada kurator atau dengan kata lain hak eksekusi sebagaimana Pasal 59 ayat (1) UUK telah lewat. Tergugat sebagai kreditor separatis harus mempunyai hak agunan atas kebendaan sehingga haknya untuk didahulukan dapat terpenuhi.

Dari putusan Nomor 04/Gugatan Lain-lain/2012/PN. Niaga. Jkt. Pst. Jo. Nomor : 68/Pailit/2011/PN. Niaga. Jkt. Pst ini seharusnya kurator dapat lebih teliti mengurus dan membereskan harta pailit.

Bila mengacu kepada Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007 maka mengenai harta kekayaan perseroan terbatas akan terpisah dari harta kekayaan pribadi pemilik persero ketika perusahaan terbatas tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum Dan HAM. Sejak sahnya perseroan terbatas tersebut menjadi sebuah badan hukum lahirlah hak dan kewajiban para pemilik persero atau pendiri persero menjalankan kepentingan perusahaan yang terpisah dari kepentingan pribadi, artinya kepentingan umum lebih diutamakan diatas kepentingan pribadi.

Bila mengacu kepada UUK, maka status dari harta pribadi milik PT. Elang Perkasa Lestari Jaya yang digugat tidak termasuk dalam pailit dapat diberikan hak untuk memperoleh hartanya tersebut bila tidak terdaftar dalam kekayaan perusahaan ataupun dipakai untuk kepentingan perusahaan.

Hal tersebut dapat dikatakan pemberian hak istimewa kepada pemilik harta sebagai hak yang diistimewakan atas gugatan terhadap harta yang dinyatakan milik perseroan terbatas tersebut.

Jadi dapat disimpulkan kurator belum memenuhi ketentuan Pasal 21 UUK yang mengakibatkan harta pihak ketiga dari PT.Elang Perkasa Lestari Jaya

termasuk dalam budel pailit yang ketentuannya sudah melewati jangka waktu yang diberikan kepada PT. Elang Perkasa Lestari Jaya untuk menyampaikan haknya terhadap harta pribadi tersebut selama 2 bulan (masa insolvensi).

3. Pembeli lelang memperoleh masalah karena sertifikat jaminan ada pada pemegang Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan tidak diroya oleh pemegang HT

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) dan Pasal 22 ayat (4) maka pertimbangan kreditur untuk melepaskan Hak Tanggungan tidak semata-mata karena terjadinya pelunasan pinjaman, namun dapat juga terjadi karena pelunasan sebagian untuk tujuan penurunan *outstanding* pinjaman debitur, sebagaimana disebutkan dalam pasal-pasal tersebut di atas dengan kata-kata “dilepaskan/melepaskan Hak Tanggungan”.

Selanjutnya Pasal 22 ayat (4) UUHT menentukan pula apabila karena suatu hal sertifikat Hak Tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor sebagaimana dimaksud di atas, catatan pada sertifikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Apabila hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 22 ayat (5) UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (4) UUHT itu, pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar. Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, menurut Pasal 22 ayat (6) UUHT permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh oleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri

sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (5) dan ayat (6) UUHT itu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam kedudukannya sebagai kreditur separatis pada prinsipnya melakukan langsung eksekusi seolah-olah tidak terjadi kepailitan, hal ini ditegaskan padaa Pasal 55 ayat (1) UUK. Akan tetapi dalam hal terjadi kepailitan kreditur pemegang hak jaminan kebendaan tidak dapat langsung mengeksekusi haknya. Kreditur separatis yang semula tidak dibatasi dalam pelaksanaan pemenuhannya, menjadi terbatas ketika debitor dinyatakan pailit, karena dengan dinyatakan pailit meskipun kreditur oleh undang-undang diberi hak seolah-olah tidak terjadi kepailitan, namun batas waktu pelaksanaan pemenuhan hak sebagai kreditur separatis ditangguhkan selama 90 (sembilan puluh) hari Pasal 56 UUK. Jadi disatu sisi dengan dinyatakannya pailit haknya sebagai kreditur separatis atas barang jaminan seakan-akan tidak terjadi pailit, namun disisi yang lain waktu penggunaan hak kreditur dibatasi.
2. Ketentuan Pasal 59 ayat 1 dan 2 UUK ini telah membatasi wewenang kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan hak-haknya berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUHT. Pasal 59 UUK mengambil dengan sewenang-wenang hak dari kreditur pemegang Hak Tanggungan yang dijamin oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Keadaan yang demikian menunjukkan adanya konflik norma yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pelaku ekonomi khususnya pemegang hak jaminan antara UUK dengan UUHT yang mengatur tentang hak kreditur separatis.
3. Permasalahan-permasalahan hukum yang timbul dalam pelelangan terhadap budel pailit yaitu:
 - a. Penjelasan Pasal 59 ayat (2) lebih luas dari norma
 - b. Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan mendaftarkan tagihan dengan jaminan atas nama pemegang saham atau pihak ketiga

- c. Pembeli lelang memperoleh masalah karena sertifikat jaminan ada pada pemegang Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan tidak diroya oleh pemegang HT

B. SARAN

1. Undang-Undang Kepailitan seharusnya mengatur tentang kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan secara konsisten dan sesuai dengan prinsip hukum kepailitan. Jadi pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Maka pemerintah hendaknya melakukan penyempurnaan berupa perubahan dari UUK itu sendiri.
2. Jangka waktu penangguhan itu dirasakan terlalu singkat bagi kreditor untuk menjual semua objek jaminan sehingga diharapkan seharusnya UUK memberikan limit waktu yang lebih lama kepada kreditor untuk dapat mengeksekusi semua agunan yang ada padanya dikarenakan dalam pelaksanaan eksekusi banyak faktor diluar kendali kreditor pemegang hak jaminan yang membuat berlarut-larut eksekusi hak jaminan itu.
3. Dengan adanya permasalahan-permasalahan hukum yang timbul dalam pelelangan, KP2LN diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan-permasalahan hukum yang timbul dalam pelelangan terhadap budel pailit yang termasuk dalam Hak Tanggungan dan lebih proaktif untuk melakukan pengawasan dan melakukan koordinasi dengan pihak pengadilan negeri dan instansi-instansi yang terkait dalam pengurusan harta pailit.

V. Daftar Pustaka

A. BUKU

- Gautama, Sudargo, *Komentar Atas Peraturan Kepailitan Baru Untuk Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998.
- , dan Ellyda T. Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Undang-Undang Pokok Agraria 1996*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung : Alumni, 1999.
- Lontoh, Rudhy A, Denny Kailimang dan Benny Ponto, *penyelesaian Utang-Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung : Alumni, 2001.

- Sianturi, Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung; Mandar Maju, 2008.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: PT. Citra Adityabakti, 1991.
- Hasibuan, Effendy, *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Jakarta: Laporan Penelitian, 1997.
- Fuady, Munir, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: PT. Citra Adityabakti, 1998.
- Rajagukguk, Erman, "Latar Belakang dan Ruang Lingkup UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan", dalam Rudy A. Lontoh (ed.), *Penyelesaian Utang-Piutang*, Bandung: Alumni, 2001.

B. WEBSITE

Catatan Shawir, Jenis-Jenis Kreditur Dalam Kepailitan, diakses dari http://shawir.blogspot.com/2011/jenis-jenis_kreditor_dalam_kepailitan.html, diakses 12 Desember 2012