

- DEPTOR AND CHAIRMAN

ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga

- HANKI...
...

ku
THE 32/05
R...
;

TESIS

KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN APABILA DEBITOR PAILIT



Oleh

AGUS RUSIANTO, S.H.
NIM. 090210098 MH

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
MINAT STUDI HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

**KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
APABILA DEBITOR PAILIT**

TESIS

Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum
Dalam Program Studi Magister Ilmu Hukum
Minat Studi Hukum Bisnis pada Fakultas Hukum
Universitas Airlangga

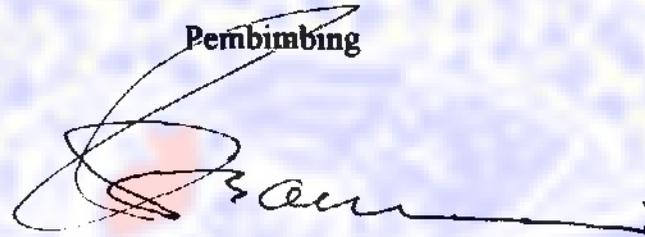
Oleh

AGUS RUSIANTO, S.H.
NIM. 090210098 MH

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
MINAT STUDI HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

Tesis ini telah disetujui
Tanggal : 24 Maret 2004

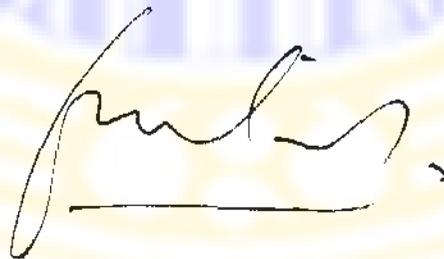
Oleh :
Pembimbing



Prof. Dr. H. Moch. Isaeni, S.H., M.S.
N.I.P. 130604270

Mengetahui :

Ketua Minat Studi Hukum Bisnis
Pada Program Studi Magister Ilmu Hukum
Minat Studi Hukum Bisnis dan Hukum Pemerintahan
Fakultas Hukum
Universitas Airlangga



Prof. Dr. Frans Limahelu, S.H., LL.M.
N.I.P. 130517136

**Tesis ini telah diuji oleh Panitia Penguji
Pada tanggal : 29 Maret 2004**

Panitia Penguji :

Ketua : Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

Anggota : 1. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

2. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

ABSTRAKSI

Kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan sebagai *kreditor preferen* telah diatur dalam U.U. No. 4 Tahun 1996 (U.U.H.T.), sebagaimana yang diterangkan dalam Penjelasan Umum angka 4 alinea 2 U.U.H.T., yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b, Pasal 6 dan Pasal 14 dari U.U.H.T. Meskipun pengaturan dalam U.U.H.T. tersebut masih tidak lengkap atau tidak terinci, namun kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan telah *dijamin secara pasti* oleh U.U.H.T.

Berdasarkan Pasal 21 U.U.H.T., kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan tetap dijamin, meskipun debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan. Dalam hal ini obyek hak tanggungan tidak termasuk sebagai harta (*boedel*) pailit, sehingga kreditor pemegang hak tanggungan sebagai *kreditor separatis* dan dapat mengeksekusi hak tanggungan seperti tidak ada kepailitan.

Dengan adanya Pasal 56A dan Pasal 57 dalam U.U. No. 4 Tahun 1998 (U.U.K.), kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan menjadi lemah, karena *hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan telah dikurangi atau dibatasi*. Pembatasan-pembatasan tersebut berupa : *eksekusi* oleh kreditor pemegang hak tanggungan harus *ditangguhkan selama 90 hari*, dan *eksekusi* yang dilaksanakan *dibatasi hanya dalam tenggang waktu dua bulan*.

Dalam tenggang waktu dua bulan kreditor pemegang hak tanggungan *tidak dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan* dan eksekusi obyek hak tanggungan *diambil alih oleh kurator*, namun ditinjau dari U.U.K. *kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan tetap sebagai kreditor separatis*, yaitu obyek hak tanggungan tetap *tidak termasuk sebagai harta (boedel) pailit*.

U.U.K. *mengutamakan pembayaran (pelunasan)* utang debitor kepada kreditor pemegang hak tanggungan. Dalam melaksanakan hak-haknya, kreditor pemegang hak tanggungan dibatasi. Hal ini menyebabkan adanya *konflik norma*, yaitu antara norma dalam U.U.H.T. dengan dan norma dalam U.U.K.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah Subhanallahu Ta'ala karena atas ridlo, rahmat, hidayat dan inayahNya penulis telah dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Dengan demikian salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar *Magister Hukum* pada *Program Studi Magister Ilmu Hukum, Minat Studi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga* bagi penulis telah terpenuhi.

Berkenaan dengan itu penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S. atas perhatian yang besar yang telah diberikan, serta atas berkenannya menjadi pembimbing dalam penulisan tesis ini.

Ucapan terimakasih juga ditujukan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan tenaga dan dan pikiran sehingga penulisan tesis ini tidak terdapat hambatan yang berarti, yaitu khususnya kepada :

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum beserta para Pembantu Dekan dengan bentuk perhatian yang sangat baik.
2. Bapak Prof. Dr. Frans Limahelu, S.H., I.I.M., selaku Ketua Minat Studi Hukum Bisnis pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, yang telah memberikan perhatian dan waktu yang cukup atas terselesaikannya tesis ini.
3. Bapak Yohanes Sogar Simamora, S.H., M. Hum., yang telah berkenan menjadi Ketua Panitia Penguji.

4. Bapak Agus Yudha Hermoko, S.H., M.H., yang telah berkenan menjadi salah satu Anggota Panitia Penguji.
 5. Ayahanda Said dan Ibunda Rochmah, yang telah memberikan dorongan moril dan doa yang tak pernah henti.
 6. Ayahanda Kusmono, S.II., M.M. dan Ibunda Suniah sekaligus sebagai mertua, yang telah memberikan perhatian, dorongan dan doa kepada penulis sejak penulis kuliah hingga selesainya tesis ini.
 7. Istriku tercinta Notaris Kusri Purwijanti, S.H., yang telah memberikan inspirasi, semangat serta bantuan tenaga dan pikiran selama penulis kuliah hingga selesainya tesis ini.
 8. Ananda tersayang Iusti Arsista Safrin Candrasari dan Yuris Aryansyah Shalichin Cakranegara, sebagai inspirasi dan semangat yang tak kunjung padam.
 9. Saudara-saudaraku tercinta, yang telah memberikan perhatian dan semangat.
 10. Kawan-kawan Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan, yang telah memberikan dukungan moral.
 11. Kawan-kawan senasib dan seperjuangan di Program Studi Magister Ilmu Hukum, Minat Studi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga.
- Akhir kata, semoga tesis ini bermanfaat bagi pembaca, dan mendapatkan ridlo dari Allah Subhanallahu Ta'ala. Amin.

DAFTAR ISI

Halmanan Judul	i
Halaman Persyaratan Gelar	ii
Halaman Persetujuan	iii
Halaman Penetapan Penguji.....	iv
Abstraksi	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Lampiran	xi

BAB I: PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya	1
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	7
4. Tinjauan Pustaka	8
5. Metode Penelitian	11
a. Pendekatan Masalah	11
b. Bahan Hukum	12
c. Teknik Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum	12
6. Sistematika Penulisan	13

**BAB II : KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

1. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Kreditor Preferen	17
a. Peringkat Kreditor Pemegang Hak Tanggungan	20
b. Akibat Hukum Adanya Peringkat Kreditor Pemegang Hak Tanggungan..	23
2. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Akibat Debitor Wanprestasi	25
a. Parate Eksekusi Berdasar Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996	26
a.1. Maksud Dibentuknya Parate Eksekusi	29
b. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Berdasar Pasal 14 Undang-undang. Nomor 4 Tahun 1996	35
b.1. Korelasi Hasil Penjualan Melalui Pelelangan Terhadap Jumlah Hutang dan Nilai Jaminan	39
b.2. Perlawanan Pihak Ketiga (<i>derden verzet</i>) dan Perlawanan oleh Debitor Sendiri (<i>parti jverzet</i>)	41
b.3. Debitor Tidak Mengosongkan Obyek Hak Tanggungan Setelah Dijual Lelang	45

**BAB III : DEBITOR PAILIT DAN PENGARUHNYA TERHADAP
KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN**

1. Penetapan Kepailitan Oleh Pengadilan Niaga Terhadap Debitor	50
a. Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Pengadilan	

dan Upaya Hukumnya Dalam Kepailitan	57
b. Akibat Hukum Penetapan Pailit Terhadap Pelelangan Harta Debitor	58
2. Penangguhan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasar	
Pasal 56 A Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998	61
a. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang Ikut Dalam	
Rapat Perhitungan Suara Dalam Tenggang Penangguhan 90 Hari	68
3. Tenggang Waktu Pelelangan Obyek Hak Tanggungan	
Berdasar Pasal 57 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998	69
a. Wewenang Eksekusi Hak Tanggungan Selama Tenggang	
Waktu 2 (dua) Bulan	74
b. Wewenang Eksekusi Obyek Hak Hak Tanggungan Sesudah	
Tenggang Waktu 2 (dua) bulan	76
c. Benturan Norma	82
BAB IV : PENUTUP	
1. Kesimpulan	85
2. Saran	86
DAFTAR BACAAN	87
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 135 Tahun 1998.
2. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3778 Tahun 1998.





BAB I
PENDAHULUAN

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Sudah pasti diketahui oleh para sarjana hukum bahwa kreditor yang memegang hak tanggungan merupakan kreditor separatis. Kreditor separatis ini mempunyai preferensi terhadap hak tanggungan yang dipegangnya. Salah satu ciri dari preferensi hak tanggungan ini adalah di dalam perjanjian hak tanggungan diperjanjikan bahwa apabila debitor wanprestasi kreditor dengan kekuasaan sendiri dapat menjual obyek hak tanggungan. Preferensi yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan ini merupakan perwujudan dari asas yang dikenal dalam hukum jaminan, yaitu dikenal sebagai asas *droit de preference*. Dalam hal ini Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa : Asas ini adalah yang berlaku bagi hipotik yang telah digantikan oleh Hak Tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah. Dalam ilmu hukum asas ini dikenal sebagai asas *droit de preference*.¹ Janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri (*beding van eigen machtige verkoop*) dilaksanakan oleh kreditor tanpa melalui persetujuan (*fiat executie*) dari Pengadilan Negeri. Kreditor atas kekuasaan sendiri yang telah diperjanjikan dalam Akta Hak Tanggungan untuk dijual melalui pelelangan Umum. Di samping itu kreditor juga mempunyai hak memohonkan kepada Pengadilan untuk mengeksekusi hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumi, Bandung, 1999, h. 17



Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Dimana secara jelas telah diatur oleh U.U. No. 4 Tahun 1996 dalam Pasal 20 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau***
 - b. títel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2),***
- obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.***

Hak tanggungan merupakan perangkat hukum yang sangat diperlukan dalam dunia perbankan. Suatu perjanjian hutang piutang, atau dalam praktek perbankan dikenal dengan nama pengakuan hutang atau perjanjian kredit. Apabila suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang tanpa diikuti dengan perjanjian hak tanggungan, akan mempunyai resiko yang tinggi terhadap kreditor itu sendiri. Dengan adanya jaminan hak kebendaan berupa hak tanggungan, maka hutang, pinjaman atau kredit yang telah disalurkan oleh bank kepada nasabah (debitur) akan terjamin pelunasannya. Jaminan dengan suatu benda khususnya yang berupa tanah, dalam perbankan biasa disebut dengan *jaminan collateral*. Pentingnya hak tanggungan dalam suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit merupakan suatu *konsekuensi logis* dari adanya prinsip *prudential banking*.

Dari sisi perbankan, Rachmadi Usman memberikan gambaran tentang kegunaan adanya jaminan kredit :

Dapatlah disimpulkan bahwa jaminan kredit bank (khususnya dengan hak tanggungan, dari penulis) berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum bahwa kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.²

Lembaga hak tanggungan dengan sifat prefensinya dalam dunia perbankan merupakan suatu syarat yang penting, namun kenyataan dalam praktek kurang didukung dengan pelaksanaan secara konsisten. Keadaan ini telah berlangsung lama, di mana kekuasaan kreditor terhadap hak tanggungan yang telah dipegangnya menjadi melemah atau berkurang jika debitur telah wanprestasi. Dalam praktek pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) ternyata tidak semudah yang sebagaimana yang telah ditentukan oleh U.U. No 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan U.U.H.T. Pelaksanaan hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri (*beding van eigen machtige verkoop*) di dalam praktek masih harus memerlukan persetujuan (*fiat executie*) dari Pengadilan Negeri.

Demikian pula dalam implementasi eksekusi hak tanggungan berdasar *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri tidak jarang akan menghadapi perlawanan (*verzet*). Perlawananan ini dapat berupa *partij verzet* yaitu perlawanan yang diajukan oleh debitur itu sendiri terhadap

² Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h. 286.

eksekusi hak tanggungan, dan dapat pula perlawanan diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*). Kedua perlawanan itu merupakan suatu hambatan tersendiri dalam eksekusi obyek hak tanggungan, yang pada akhirnya akan berpengaruh terhadap percepatan pengembalian (pembayaran) piutang kreditor pemegang hak tanggungan.

Berlakunya U.U. No 4 Tahun 1998 tentang *Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Kepailitan menjadi Undang-undang*, atau yang disebut dengan Undang-Undang Kepailitan (UUK) berpengaruh besar terhadap lembaga hak tanggungan. Debitor yang mengalami kesulitan untuk membayar hutangnya, dan telah jatuh tempo serta mempunyai minimal dua kreditor maka menurut hukum debitor dapat dimohonkan kepailitan. Apabila kepailitan telah dijatuhkan kepada Debitor oleh Pengadilan Niaga akan berakibat seluruh kekayaan debitor menjadi sitaan umum di bawah pelaksanaan (kekuasaan) kurator. Pada saat itu pula akan ditentukan pengelompokan kreditor-kreditor, mana yang termasuk kreditor konkuren dan mana yang termasuk kreditor separatis yang mempunyai hak preferen.

Secara khusus pengaruh kepailitan terhadap hak tanggungan muncul dengan adanya pasal *56 A ayat 1 UUK*, bahwa hak eksekusi kreditor pemegang hak tanggungan terhadap hak tanggungan yang di dalam penguasaan kreditor ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 hari, yang bunyi lengkapnya adalah sebagai berikut :

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 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan.

Penangguhan eksekusi oleh Pasal 56A ayat 1 UUK ini akan mengakibatkan permasalahan bagi kreditor pemegang hak tanggungan, karenanya kreditor pemegang hak tanggungan akan menghadapi permasalahan tambahan terhadap hak tanggungan yang telah dimilikinya. Padahal secara tegas di dalam pasal 21 U.U. No. 4 Tahun 1996, ditentukan bahwa apabila pemberi hak tanggungan (debitur) dinyatakan pailit, kreditor pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan eksekusi.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 dalam Pasal 21 secara tegas mengatur bahwa : *“Apabila pemberi Hak Tanggungan (debitur, dari penulis) dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang, melakukan segala hak yang diperolehnya menurut Undang-undang ini”*. Dari ketentuan ini mempunyai arti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan adalah sebagai kreditor separatis, dengan demikian obyek hak tanggungan tidak termasuk sebagai harta (boedel) pailit.

Dalam dunia bisnis, khususnya dalam dunia perbankan waktu 90 hari bukanlah waktu yang pendek. Dalam praktek biasanya yang mempunyai atau yang memegang hak tanggungan adalah lembaga perbankan, dunia perbankan sangat membutuhkan percepatan perputaran modal. Percepatan perputaran modal ini akan berakibat pada keuntungan dan kerugian yang akan dialami oleh

lembaga perbankan bersangkutan. Semakin lama kredit yang seharusnya kembali tetapi tidak terbayar kepada bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan, akan menyebabkan semakin besar pula kerugian bank atas keuntungan yang harus diterimanya. Hal inilah yang menjadi latar belakang utama pemikiran dari penulis dalam menyusun tesis ini.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

- a. Apakah U.U. No. 4 Tahun 1996 memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor pemegang hak tanggungan ?
- b. Apabila debitor pailit apakah akan mempengaruhi kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan ?

2. Tujuan Penelitian

- a. Dengan membahas permasalahan yang timbul dari latar belakang masalah tersebut akan dapat memberikan gambaran bagaimana keistimewaan dari hak tanggungan, serta bagaimana pelaksanaan preferensi hak tanggungan. Keistimewaan dari preferensi kreditor pemegang hak tanggungan akan dapat digambarkan dengan pelaksanaannya yang menurut hukum jaminan telah diatur dan dilindungi secara tegas dalam U.U. No. 4 Tahun 1996. Hal ini berkaitan dengan hak tanggungan yang merupakan lembaga yang sering digunakan untuk menjamin hutang-piutang dalam perjanjian kredit perbankan namun dalam pelaksanaannya seringkali mengalami kendala.

- b. Pengetahuan tentang keistimewaan hak tanggungan merupakan dasar, bagaimana untuk dapat mengetahui permasalahan yang timbul pada pelaksanaan preferensi hak tanggungan yang dimiliki oleh kreditor apabila debitor wanprestasi. Keadaan debitor yang wanprestasi ini ada dua kemungkinan, yaitu debitor wanprestasi tidak dalam keadaan pailit dan yang kedua debitor wanprestasi dalam keadaan diputus pailit oleh Pengadilan Niaga.

3. Manfaat Penelitian

- a. Dengan penelitian ini akan menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis tentang hak tanggungan dalam kaitan dengan berlakunya U.U. No. 4 Tahun 1998, sehingga akan memudahkan dan membantu penulis sebagai hakim apabila menghadapi perkara kepailitan yang menyangkut hak tanggungan.
- b. Dengan pemahaman terhadap permasalahan di atas juga akan dapat memberikan bahan pemikiran kepada ahli hukum dan praktisi hukum untuk memperhatikan kelemahan penerapan atau aplikasi U.U. No. 4 Tahun 1996 dan U.U. No 4 Tahun 1998. Apabila telah mengetahui kelemahan kedua undang-undang tersebut, maka akan dapat memberikan masukan kepada paraktisi hukum yang mempunyai kepentingan praktis. Serta bagi pembentuk undang-undang akan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk penyempurnaan U.U. No 4 Tahun 1996 dan U.U. No 4 Tahun 1998.

4. Tinjauan Pustaka

Hak tanggungan merupakan bagian dari hukum jaminan. Dalam U.U. No. 4 Tahun 1996 obyek hak tanggungan hanya dibebankan terhadap tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Secara limitatif U.U. No. 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa yang dapat dibebankan hak tanggungan hanya meliputi : *hak milik, hak guna Usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) dan hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan*. Dengan demikian hak-hak atas tanah di luar ketentuan tersebut tidak diperbolehkan dibebani hak tanggungan. Secara jelas J. Satrio menjelaskan bahwa :

Dari bunyi Pasal 1 ayat 1 U.U.H.T. tampak bahwa pembuat undang-undang tidak hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya, tetapi hanya membatasi diri dengan memberikan perumusan Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Perumusannya memberikan peluang untuk - di kemudian hari - adanya pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda lain.³

Preferensi Hak tanggungan merupakan hak istimewa yang dimiliki oleh kreditor separatis pemegang hak tanggungan berupa tanah yang diikat dalam suatu akta pembebanan hak tanggungan. Keistimewaan hak itu dimiliki kreditor diberikan karena adanya perjanjian yang diatur secara khusus di dalam U.U. No 4 Tahun 1996. Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir (ikutan)* dari

³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 64.

perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang-piutang atau dalam dunia perbankan disebut sebagai perjanjian kredit, sehingga keadaan perjanjian pokok berpengaruh pula terhadap perjanjian hak tanggungan.

Kreditor yang memegang hak tanggungan dapat melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri apabila debitor wanprestasi. Pelaksanaan atas hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri oleh debitor ini dapat menjadi problema baru bagi kreditor pemegang hak tanggungan berkenaan dengan berlakunya U.U. No. 4 Tahun 1998 atau disebut dengan U.U.K. Problema tersebut timbul oleh karena menurut pasal 56A ayat 1 U.U. No. 4 Tahun 1998, bahwa apabila debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, maka eksekusi terhadap hak tanggungan harus ditangguhkan dalam jangka waktu paling lama 90 hari. Selama penangguhan ini obyek hak tanggungan berada dalam pengawasan kurator. Peranan kurator untuk mengawasi obyek hak tanggungan ini merupakan ciri baru dalam hukum kepailitan.⁴ Penangguhan eksekusi hak tanggungan menurut penjelasan pasal 56A ayat 1 U.U.K. dimaksudkan untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian, mengoptimalkan harta pailit atau kurator melaksanakan tugas secara tegas.

Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa penundaan eksekusi bukanlah semata-mata demi kepentingan kreditor. Tujuan yang dimaksud oleh pasal 56A ayat 1 U.U.K. sama artinya bahwa harta debitor yang sebelum

⁴ Sudargo Gautama, *Komentor atas Peraturan Kepailitan Baru untuk Indonesia (1998)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan ke 1, 1998, h. 8

kepailitan telah dibebankan dengan hak tanggungan merupakan *harta pailit* ketika debitor itu dinyatakan pailit.⁵

Sebenarnya kepentingan kreditor yang memegang hak tanggungan harus lebih diutamakan sejalan dengan sifat preferensi dari hak tanggungan itu sendiri sebagaimana yang telah diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan. Perlindungan terhadap preferensi pemegang hak tanggungan yang diberikan oleh undang-undang apakah akan menjadi melemah, sebagai akibat dari hakekat preferensi hak tanggungan menjadi tidak berfungsi oleh karena adanya kepailitan yang dialami oleh debitor, sebagaimana yang diatur oleh undang-undang kepailitan (UUK). Mengenai hal ini Selanjutnya Sutan Remy Sjahdeini memberikan batasan:

*Meskipun ditangguhkan eksekusinya hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindah tangankan oleh kurator. Harta pailit yang dapat digunakan atau dijual oleh kurator terbatas hanya pada barang persediaan (inventory) dan atau bergerak (current asset) meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan agunan atas kebendaan.*⁶

Dalam keadaan apapun yang dialami pada diri debitor dalam suatu hak tanggungan, seharusnya sifat preferensi dari suatu hak tanggungan dimaksudkan untuk melindungi kreditor. Menurut J. Satrio seharusnya kreditor preferen

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening juncto Undang-undang No. 4 Tahun 1998*, Pustaka Utama Grafiti, Cetakan Pertama Jakarta, Desember 2002, h. 284

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Huk Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, op. cit. h. 163

mempunyai kedudukan yang baik dibandingkan dengan kreditor lainnya, karena adanya perlindungan yang telah diberikan oleh hukum.⁷

Dua pemahaman tentang preferensi kreditor pemegang hak tanggungan dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 dan dalam Undang-undang No. 4 tahun 1998 yang masing-masing merupakan landasan hukum berbentuk undang-undang ini dapat dianalisa pada saat pengkajian pada proses pengurusan dan pemberesan harta (*boedel*) pailit. Apalagi kemungkinan ada permasalahan yang timbul dalam implementasi dalam dunia bisnis khususnya di dunia perbankan. Antara kurator yang diberi kewenangan besar oleh UUK dalam mengurus dan pemberesan harta (*boedel*) pailit dengan kepentingan kreditor yang pada saat sebelum adanya kepailitan yang dialami debitor, telah mempunyai preferensi terhadap hak tanggungan yang dimilikinya.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*), yaitu penelitian terhadap undang-undang dengan cara mengkaji mengenai norma hak tanggungan dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1998. Cara pendekatan ini dipilih selain membahas masalah yang dilakukan berdasarkan penelitian terhadap Undang-undang No. 4 Tahun 1998

⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan Kesatu, 1991, h. 278.

juga berdasarkan penelitian terhadap substansi peraturan perundang-undangan yang lain, teori-teori serta doktrin yang berhubungan dengan masalah preferensi kreditor hak tanggungan.

b. Bahan Hukum

Penelitian hukum ini menggunakan bahan hukum primer (*primary sources or authorities*) dan bahan hukum sekunder (*secondary sources or authorities*). Bahan hukum primer (*primary sources or authorities*) merupakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas, di antaranya adalah Undang-undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, B.W. (*Burgelijk Wetboek*) atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan pembahasan masalah yang akan diteliti. Sedangkan bahan hukum sekunder (*secondary sources or authorities*) berupa literatur, makalah, jurnal hukum dan artikel-artikel lain yang membahas masalah preferensi kreditor pemegang hak tanggungan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

c. Teknik Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum

Oleh karena penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif, maka bahan-bahan hukum harus dikumpulkan (*inventarisasi*) terlebih dahulu. Selanjutnya bahan hukum tersebut digolongkan atau diklasifikasi



(*classification of law*), yang mana ditentukan bahwa penelitian ini merupakan bagian dari hukum jaminan, khususnya mengenai hak tanggungan, sehingga penelitian ini akan dapat memperoleh bahan hukum yang relevan dengan masalah yang akan diteliti.

Dari hasil klasifikasi tersebut, kemudian peraturan perundang-undangan yang merupakan bahan hukum primer (*primary sources or authorities*) ditafsirkan atau diinterpretasi secara sistematis, selanjutnya dikaitkan dengan karya ilmiah dari para sarjana yang merupakan bahan hukum sekunder (*secondary sources or authorities*). Tindakan ini dilakukan agar hasil penelitian hukum ini dapat memuat hasil dari pemikiran dan pendapat yang didasarkan pada bahan hukum yang selengkap-lengkapannya dan menghasilkan laporan penelitian yang dapat *diverifikasi* dan *difalsifikasi*. Pada akhirnya tulisan ini akan diperoleh suatu kesimpulan yang dapat menjawab permasalahan yang akan diteliti.

6. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini disusun dengan sistematika penulisan yang diawali Bab I sebagai Pendahuluan yang merupakan pengantar dari pembahasan berikutnya, oleh karena itu pada bab ini menguraikan tentang gambaran umum yang melatar-belakangi penulisan tesis ini. Sub bab dari Bab I ini terdiri dari Latar Belakang Masalah dan rumusannya, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka dan Metode Penelitian.

Kemudian Bab II membahas mengenai preferensi pemegang hak tanggungan, bab ini menguraikan secara teoritis untuk menjawab permasalahan apa hakekat preferensi yang dimiliki oleh kreditor dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996? Permasalahan tersebut akan terjawab dengan menguraikan sub babnya yang membahas tentang timbulnya preferensi kreditor pemegang hak tanggungan, *parate eksekusi* oleh kreditor pemegang hak tanggungan dan yang ketiga membahas tentang eksekusi oleh kreditor pemegang hak tanggungan berdasarkan *titel eksekutorial* yang tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan

Kemudian dilanjutkan dengan Bab III yang membahas tentang pengaruh debitor yang diputus pailit oleh pengadilan terhadap kreditor pemegang hak tanggungan. Pembahasan Bab III ini untuk menjawab permasalahan apa pengaruhnya terhadap preferensi kreditor pemegang hak tanggungan apabila debitor dinyatakan pailit ? Permasalahan ini akan terjawab dengan membahas dalam sub babnya, yaitu yang membahas tentang preferensi kreditor pemegang hak tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 dan tentang melemahnya preferensi kreditor pemegang hak tanggungan dalam hukum kepailitan.

Akhirnya Bab IV sebagai bab penutup yang merupakan akhir dari seluruh uraian dan pembahasan tesis ini, yaitu yang terdiri dari sub bab *kesimpulan* sebagai jawaban atas permasalahan, selanjutnya sebagai pemecahan dan masukan atas permasalahan akan diuraikan dalam sub bab *saran*.



BAB II

**PELAKSANAAN HUKUM JAMINAN
KEBENDAAN MENGGUNAKAN BPKB
KENDARAAN BERMOTOR**

BAB II

KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

Dengan berlakunya Hak Tanggungan yang diatur dalam U.U. No. 4 Tahun 1996 maka pasal-pasal yang mengatur tentang *Hypotheek* atau biasa disebut dengan hipotik sepanjang mengenai tanah dalam Buku II KUH Perdata menjadi tidak berlaku lagi. Demikian pula *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 yang selanjutnya diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190, (menurut Pasal 57 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (U.U.P.A.) yang masih dinyatakan berlaku untuk sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan) juga menjadi tidak berlaku lagi.

Pada dasarnya ketentuan dalam U.U. No. 4 Tahun 1996 ini merupakan suatu hukum yang baru dalam sistem hukum di Indonesia, namun apabila dipelajari secara seksama banyak ketentuan yang mengambil alih dari ketentuan tentang hipotik dalam Buku II KUH Perdata, oleh karena itu dalam tulisan ini tetap akan membandingkan atau setidaknya tidaknya dalam mempelajari asas-asas yang ada dalam U.U. No. 4 Tahun 1996 juga akan menelusuri latar belakang timbulnya asas-asas tersebut. Begitu pula tidak akan mengenyampingkan adanya kenyataan bahwa U.U. No. 4 Tahun 1996 juga terdapat asas-asas yang sama sekali tidak dikenal dalam ketentuan mengenai hipotik dalam Buku II KUH Perdata.

Adanya beberapa perbedaan asas ini tidak terlepas adanya perbedaan pengaturan hukum jaminan dalam KUH Perdata yang mengatur secara luas tentang hukum jaminan mengenai hipotik, karena dalam hipotik tidak hanya mengatur masalah tanah saja tetapi juga mengatur jaminan-jaminan lain. Sedangkan hak tanggungan membatasi jaminan hanya atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Oleh karenanya dalam U.U. No. 4 Tahun 1996 atau U.U.H.T. tidak menggunakan istilah hipotik tetapi menggunakan istilah *Hak Tanggungan*. Namun demikian *hak tanggungan* ini merupakan bagian dari hukum jaminan. Secara jelas Penjelasan Umum angka 1 alinea 2 U.U.H.T. menjelaskan :

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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

Dari Penjelasan Umum angka 1 alinea 2 U.U.H.T ini Sutan Remy Sjahdeini memberikan unsur-unsur dari hak tanggungan, yaitu :

1. ***Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.***
2. ***Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai U.U.P.A.***
3. ***Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.***
4. ***Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.***
5. ***Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.⁸***

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, op. cit. h. 11.

Dari Pasal 1 angka 2 U.U.H.T dan definisi dari Sutan Remy Sjahdeini di atas telah secara tegas dikatakan bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditor-kreditor lain. Selanjutnya dalam Penjelasan Umum angka 2 U.U.H.T dijelaskan bahwa kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan hutang-piutang. Oleh karenanya kedudukan kreditor yang diperolehnya tersebut timbul oleh adanya hutang-piutang antara kreditor dengan debitor.

1. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Kreditor Preferen

Timbulnya hukum jaminan yang diatur dalam ketentuan tentang Hipotik dalam Buku II KUH Perdata, *Credietverband* maupun yang sekarang digantikan dengan hak tanggungan, tidak terlepas dari adanya ketentuan tentang hukum kontrak yang diatur dalam pasal 1133 KUH Perdata yang merupakan kekhusuan dari pasal 1132 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal 1133 KUH Perdata bahwa kreditor tertentu dapat mempunyai hak untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain yang timbul oleh adanya hak istimewa, gadai, dan hipotik (sekarang hak tanggungan). Mengenai urutan dari hak untuk didahulukan ini, menurut pasal 1134 KUH Perdata, hipotik (sekarang hak tanggungan) mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari *hak istimewa*, namun demikian kedudukan yang lebih tinggi dari hak tanggungan dapat dikalahkan oleh *hak istimewa* apabila undang-undang menentukan lain.

Apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan ini akan mempunyai hak yang didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditor lain yang tidak memegang hak tanggungan. Sifat pemenuhan piutang yang didahulukan ini biasa disebut dengan *kreditor preferen*. Kreditor yang tidak mempunyai hak yang didahulukan, di mana di antara kreditor-kreditor ini mempunyai kedudukan yang sama antara satu sama lainnya yang tidak memegang hak tanggungan, biasanya kreditor ini disebut dengan *kreditor konkuren*. Pembagian hutang debitor kepada kreditor-kreditor konkuren akan dibagi secara seimbang di antara para kreditor konkuren menurut perimbangan secara proporsional berdasarkan besarnya masing-masing piutang kreditor konkuren kepada debitor. Tentunya pembagian secara proporsional ini tidak dapat menjamin pelunasan seluruh piutang kreditor konkuren, bahkan mungkin dapat terjadi tidak terlunasi sama sekali.

U.U.H.T. Penjelasan Umum angka 4 alinea 2 pada bagian akhir memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan :

..... bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Dari penjelasan U.U.H.T. ini memberikan pengertian bahwa kedudukan diutamakan ini merupakan pemberian kewenangan oleh undang-

undang terhadap kreditor untuk menjual tanah hak tanggungan melalui pelelangan umum. Dalam hal ini J. Satrio memberikan penjelasan tentang hak mendahului :

Didahulukan di sini adalah didahulukan dalam mengambil pelunasan atas penjualan eksekusi benda hipotik (sekarang hak tanggungan, dari penulis). Bahwa kedudukan “preferen” (lebih didahulukan itu) berkaitan dengan hasil eksekusi, akan tampak jelas kalau kita hubungkan dengan pasal 1132 KUH Perdata, yang mengatakan, bahwa pada dasarnya para kreditor berbagi pond’s-pond’s harta benda milik debitur. Dengan memperjanjikan dan memasang Hak Tanggungan – dulu hipotik – maka kreditor menjadi preferent atas hasil penjualan benda tertentu milik debitur – atau milik pemberi jaminan – yang diberikan sebagai jaminan khusus, dalam arti, menyimpang dari asas Pasal 1132 tersebut di atas, ia berhak mengambil lebih dulu uang hasil eksekusi benda hipotik.⁹

Jadi dari apa yang dikatakan oleh J. Satrio dapat disimpulkan yang menjadi unsur terpenting dari kedudukan yang diutamakan atau didahulukan dari kreditor pemegang hak tanggungan adalah berkaitan dengan pelunasan piutang kreditor pemegang hak tanggungan, dan cara pelunasannya yaitu dengan cara penjualan lelang tanah terhadap tanah yang menjadi barang hak tanggungan (eksekusi hak tanggungan). Oleh karenanya, apabila membicarakan kedudukan yang diutamakan dari seorang kreditor tidak terlepas dengan pembicaraan mengenai pelunasan piutang kreditor serta eksekusi obyek hak tanggungan.

Namun dalam Penjelasan Umum angka 4 alinea 2 U.U.H.T. terdapat pengecualian dari kedudukan yang diutamakan (*preferensi*) dari kreditor pemegang hak tanggungan, bahwa kedudukan diutamakan kreditor pemegang hak tanggungan tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut

⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, op. cit. h. 97.

ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian kedudukan yang diutamakan kreditor pemegang hak tanggungan dikalahkan oleh piutang negara. Penjelasan U.U.H.T. tidak menjelaskan bagaimana pembatasan tentang piutang negara. Dalam hal ini Sutan Remy Sjahdeini memberikan batasan sebagai berikut : *bahwa berpedoman kepada ketentuan Pasal 1137 KUH Perdata, piutang negara yang kedudukannya lebih tinggi dari Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam angka 4 Penjelasan Umum U.U.H.T hanya pajak saja.*¹⁰

Pendapat Sutan Remy Sjahdeini ini didasarkan pada Pasal 21 ayat 3 Undang-undang No. 9 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 6 Tahun 1999 tentang Ketentuan Umum dan tata Cara Perpajakan, bahwa tagihan pajak mempunyai hak mendahului dari segala hak mendahului lainnya.¹¹ Oleh karena U.U.H.T. tidak mengatur pula mengenai hak-hak lain yang diistimewakan selain hak tanggungan, maka hak-hak lain yang didahulukan yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi lelang harus mendasarkan hak-hak istimewa mengenai biaya lelang pada ketentuan pada Pasal 1139 KUH Perdata dan Pasal 1149 KUH Perdata.

a. Peringkat Kreditor Pemegang Hak Tanggungan

Hal lain yang tidak terlepas dari pembicaraan mengenai kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan yang diutamakan, yaitu pemegang hak

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, op. cit. h. 21.

¹¹ Ibid. h. 20.

tanggungan dapat ditentukan menurut peringkat kreditor pemegang hak tanggungan. Peringkat hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 5 ayat 1 U.U.H.T. yang menentukan bahwa obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sebagai jaminan untuk melunasi hutang lebih dari satu orang kreditor.

Peringkat di antara kreditor-kreditor pemegang hak tanggungan terhadap satu obyek hak tanggungan ini ditentukan berdasarkan tanggal pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan (Pasal 5 ayat 2 U.U.H.T.). Yang menjadi permasalahan adalah bagaimana seandainya dalam pendaftaran tersebut dilakukan pada waktu (tanggal) yang sama ? Mengenai hal ini Pasal 5 ayat 3 U.U.H.T. mengatur bahwa peringkat kreditor pemegang hak tanggungan ditentukan berdasarkan tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yaitu nomor akta yang lebih kecil atau yang dibuat lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi atau diutamakan dibanding akta (APHT) yang mempunyai nomor yang lebih besar.

Ditegaskan pula dalam Penjelasan Pasal 5 ayat 3 U.U.H.T. bahwa dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) ini hanya dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sama. Jadi dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tidak diperkenankan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbeda. Ditinjau dari praktek, Sutan Remy Sjahdeini menentang pengaturan yang demikian dengan mengemukakan :

Hal ini oleh perbankan dirasakan tidak praktis dan tidak akomodatif. Apabila memang akan diatur seperti itu (sekalipun sebaliknya tidak diatur seperti itu), karena ketentuan itu merupakan suatu norma seyogianya diatur dalam pasal-pasal nya. Atau apabila telah terlanjur tidak diatur demikian, seyogianya diatur dengan ketentuan tersendiri, misalnya dengan surat Keputusan Menteri Negara Agraria, tetapi tidak di dalam Memori Penjelasan.¹²

Lain pula pendapat dari J. Satrio yang menekankan dari sisi praktis maupun teori, dengan mengemukakan bahwa :

Kiranya demi kepastian hukum, hal itu perlu diberikan penyelesaian, dan tanggal penerimaan berkas yang lengkap oleh Kantor Pertanahan tampaknya bisa dipakai sebagai jalan keluarnya.

Teoritis, pemberian Hak Tanggungan yang satu lagi bisa, tidak harus dilakukan di hadapan PPAT yang lain, pada hari yang sama dan didaftarkan pada hari yang sama. Dalam peristiwa itu, Hak Tanggungan yang satu lagi tentunya diberikan untuk menjamin tagihan kreditur yang lain.

Dengan asumsi bahwa kreditur yang pertama menerima sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan, mau meminjamkan sertifikat itu kepada pemberi Hak Tanggungan untuk dijamin lagi kepada kreditur yang lain.¹³

Apa yang dikemukakan oleh J. Satrio ini cukup realistis, apabila ketentuan dalam Pasal 5 ayat 3 U.U.H.T. dipraktekkan dalam dunia perbankan, kecil kemungkinan kreditor yang pertama pada hari yang bersamaan bersedia meminjamkan sertifikatnya kepada kreditor lain dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT yang berbeda. Justru hal tersebut akan menyulitkan kreditor pertama, kreditor pertama cenderung tidak akan bersedia meminjamkan sertifikat yang ada padanya, sebab apabila ini

¹² Ibid. h. 125

¹³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, op. cit h. 204

dilakukan tentunya akan menyulitkan penentuan posisi kreditor pertama yang mempunyai kedudukan lebih diutamakan dari kreditor kedua atau seterusnya.

Menurut hemat penulis, cukuplah pengaturan tentang keharusan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sama dicantumkan dalam suatu ayat yang tersendiri dalam Pasal 5 U.U.H.T., sebab pengaturan mengenai pembuatan dan pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan APHT mempunyai sifat yang khusus. Sangat tidak relevan apabila norma yang bersifat memaksa harus dibuat dalam aturan hukum dibawah undang-undang, sebab ditinjau dari ilmu hukum, suatu norma yang bersifat keharusan atau memaksa harus dibuat dalam suatu aturan hukum yang berbentuk undang-undang, bukan dibuat dalam bentuk Peraturan Pemerintah apalagi dalam bentuk Keputusan Menteri (Kepmen) yang hanya berupa kebijakan regulasi (*yang bersifat mengatur*).

b. Akibat Hukum Adanya Peringkat Kreditor Pemegang Hak Tanggungan

Apabila kita meneliti secara seksama, ternyata U.U.H.T. tidak menjelaskan arti dari peringkat dari pemegang hak tanggungan. Untuk memahami apa yang dimaksud dengan peringkat ini, J. Satrio memberikan arti peringkat dalam hak tanggungan sebagai berikut :

Dalam hal debitur wanprestasi – Kreditor pemegang Hak Tanggungan – dulu hipotik – yang mempunyai kedudukan yang lebih tinggi mempunyai hak untuk mengambil pelunasan lebih dulu dari hasil eksekusi benda jaminan, dengan konsekuensinya, bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih tinggi

mempunyai kemungkinan pelunasan yang lebih besar atas tagihannya, karena ia mengambil lebih dahulu dari hasil eksekusi.¹⁴

Melihat adanya ketidak-jelasan tentang peringkat kreditor pemegang hak tanggungan dalam U.U.H.T. ini, memang telah diketahui oleh pembuat undang-undang. Oleh karenanya Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa penerapan terhadap peringkat pemegang hak tanggungan tidak ada jalan lain yaitu harus mengacu pada praktik hipotik.¹⁵

Pengertian yang dikemukakan J. Satrio maupun Sutan Remy Sjahdeini seperti yang dikemukakan di atas, hanya sebatas pengaruh eksekusi obyek hak tanggungan antar sesama kreditor pemegang hak tanggungan berdasarkan peringkat. Perlu juga diuraikan mengenai pengaruh peringkat kreditor pemegang hak tanggungan terhadap benda lain milik debitur yang tidak terikat dalam jaminan hak tanggungan. Hal ini dapat saja terjadi apabila obyek hak tanggungan tidak mencukupi untuk memenuhi hutang debitur terhadap kreditor pemegang hak tanggungan. Dalam hal ini J. Satrio memberikan batasan berdasarkan Pasal 496 Rv sebagai berikut :

kreditor pemegang hipotik, tidak boleh mengeksekusi harta benda milik debitur lain – yang dijaminan dengan hipotik – kecuali ia telah mengeksekusi obyek hipotik (hak tanggungan, dari penulis) dan hasilnya tidak mencukupi. Ketentuan ini diadakan demi untuk melindungi kreditor konkuren dari si debitur, karena, kalau kreditor pemegang hipotik boleh mengeksekusi harta benda debitur yang lain lebih dahulu, tindakannya bisa mengakibatkan kerugian pada para kreditor konkuren, sebab dengan cara demikian dapat menguntungkan dirinya dan para –

¹⁴ Ibid. h.205

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, op. cit h. 127.

*atau mungkin sebagian dari – kreditur preferen yang lain atas kerugian kreditur konkuren.*¹⁶

Apakah yang dikemukakan oleh J. Satrio dalam praktek semudah itu? yaitu apabila hasil penjualan obyek hak tanggungan melalui eksekusi lelang tidak mencukupi seketika itu kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi obyek lain milik debitor yang tidak terikat dengan hak tanggungan dan hasil lelang tersebut digunakan untuk menutup kekurangan hutang debitor? Menurut hemat penulis masalah eksekusi obyek hak tanggungan ini merupakan masalah yang tidak sederhana, oleh karenanya akan secara jelas apabila dibahas dalam suatu pembahasan tersendiri agar lebih dapat diuraikan secara jelas dan menyeluruh.

2. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Akibat Debitor Wanprestasi

Pada saat pelaksanaan perjanjian hutang-piutang, di mana debitor harus memenuhi prestasinya berupa pelunasan hutang atau kreditnya, apabila debitor tidak dapat melaksanakan prestasinya (wanprestasi), maka obyek hak tanggungan sebagai jaminan kredit harus dieksekusi oleh kreditor pemegang hak tanggungan. Eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T., yang mengatur bahwa apabila debitor cidera janji, maka obyek hak tanggungan dapat dieksekusi dengan dua cara yaitu :

- a. *Parate Eksekusi* Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang. Nomor 4 Tahun 1996.

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, op. cit h. 206.

- b. *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Berdasar Pasal 14 Undang-undang. Nomor 4 Tahun 1996.*

Tentunya eksekusi obyek hak tanggungan ini dilakukan dengan cara penjualan melalui pelelangan umum yang digunakan untuk pelunasan hutang debitor kepada kreditor, dengan tetap memperhatikan hak mendahulu (*preferensi*) dari pada kreditor-kreditor lainnya.

- a. **Parate Eksekusi Berdasar Pasal 6 Undang-undang. Nomor 4 Tahun 1996.**

Berdasarkan Pasal 6 U.U.H.T. bahwa kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas Kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dari hasil pelelangan tersebut kreditor mengambil untuk pelunasan piutangnya, atau yang biasa disebut dengan *parate eksekusi*. Penjelasan Pasal 6 U.U.H.T. memberikan ketentuan, bahwa *parate eksekusi* tersebut didasarkan pada yang diperjanjikan dalam suatu Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Adanya hal perbedaan yang demikian, menurut Sutan Remy Sjahdeini, Pasal 6 U.U.H.T. menentukan bahwa untuk melakukan *parate eksekusi* tidak harus diperjanjikan terlebih dahulu, namun Sutan Remy Sjahdeini tetap mengakui bahwa terdapat ketidak-serasian antara Pasal 6 U.U.H.T. dengan Penjelasan Pasal 6 U.U.H.T.¹⁷

¹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, op. cit h. 89-90.

Apabila kita melihat Pasal 11 ayat 2 huruf e U.U.H.T., ditentukan bahwa dapat pula di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji yang memberikan kekuasaan kepada pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan pertimbangan yang telah dikemukakan di atas mengenai Pasal 6 U.U.H.T. Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan bahwa pencantuman janji di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang memberikan kekuasaan pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji merupakan hal yang berlebihan.¹⁸ Berbeda dengan pendapat J. Satrio bahwa pada Pasal 6 U.U.H.T. hak seperti itu (*hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri, penulis*) diberikan oleh undang-undang. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri menurut U.U.H.T. sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari hak tanggungan.

Menurut penulis apa yang telah ditentukan oleh Pasal 11 ayat 2 huruf e U.U.H.T. adalah syarat materiil dari bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan, akan berlaku demi hukum, yaitu berlaku dengan sendirinya karena diberikan oleh undang-undang. Apabila melihat maksud dari pencatuman janji mengenai *parate eksekusi* dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e U.U.H.T. tidak lebih dengan maksud agar tidak terjadi ada upaya debitor yang dapat mengganggu pelaksanaan eksekusi. Namun demikian menurut hemat penulis antara Pasal 6 U.U.H.T., Penjelasan Pasal 6 U.U.H.T serta Pasal 11 huruf e U.U.H.T. tetap terdapat ketidak-

¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, loc. cit.

keserasian, sehingga dapat menimbulkan ketidak-tegasan mengenai *parate eksekusi* di dalam U.U.H.T., seharusnya *parate eksekusi* diatur secara tegas pada ayat tersendiri dalam Pasal 6 U.U.H.T. yaitu *parate eksekusi* berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan.

Pencantuman janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri ini perlu kita telusuri tentang *parate eksekusi* ini dari segi teori menurut Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata maupun dari segi praktis, agar dapat terjadi kesepahaman mengenai makna *parate eksekusi*. Sejarah tercantumnya *parate eksekusi* oleh kreditor pemegang hak tanggungan pertama dalam hak tanggungan, tidak terlepas dari adanya Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata yang berlaku pada Hipotik. Hanya saja antara ketentuan dalam Pasal 6 U.U.H.T. dengan Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata terdapat perbedaan. *Parate eksekusi* dalam Pasal 6 U.U.H.T. memang diberikan oleh hukum kepada pemegang hak tanggungan pertama, sedangkan menurut Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata, *parate eksekusi* harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam *akta hipotik*, dengan pengertian bahwa Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata hak *parate eksekusi* oleh kreditor pemegang hipotik baru ada apabila diperjanjikan.

Di antara perbedaan yang telah dikemukakan di atas, masih tetap ada kesamaan yaitu hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dalam U.U.H.T. dan Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata hanya berlaku pada kreditor pemegang hak tanggungan yang pertama, dan penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum. Hasil penjualan tersebut dipergunakan dengan maksud untuk melunasi hutang kreditor.

a.1. Maksud Dibentuknya Parate Eksekusi

Dari tinjauan yang telah dikemukakan di atas akan dapat ditarik tentang maksud dibentuknya *parate eksekusi* dalam U.U.H.T. Maksud dari dibentuknya lembaga *parate eksekusi* ini tidak lain dari maksud agar terjadi percepatan pengembalian piutang kreditor pemegang hak tanggungan. Ditinjau dari sejarah *parate eksekusi* yang berasal dari hipotik khususnya Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata. Bila kita bayangkan bagaimana apabila pelunasan piutang kreditor harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Tentunya akan memerlukan waktu, biaya dan pikiran yang tidak sedikit. Secara lugas J. Satrio mengatakan :

Kalau prosedur eksekusi (melalui gugatan di Pengadilan Negeri, dari penulis) yang demikian panjang dan njlimet, maka dikhawatirkan kreditor akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hipotik (sekarang hak tanggungan, dari penulis), terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar. Akan dirasakan tidak seimbang (bahasa jawa : tidak cukup) antara jumlah yang hendak ditagih dengan semua biaya dan terutama waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kembali kredit macet.¹⁹

Apa yang dikemukakan oleh J. Satrio tersebut berbeda dengan pendapat Yahya Harahap yang mengemukakan :

Pihak kreditor tidak boleh berkecil hati apabila Ketua Pengadilan Negeri atau badan peradilan (Ketua Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung) menilai sah atau tidaknya suatu grosse akta. Boleh saja pihak kreditor mempertahankan grosse akta yang diajukannya. Namun sebaliknya, pihak kreditor harus berlapang dada menerima penilaian keabsahan grosse akta yang dilakukan pengadilan, sepanjang penilaian

¹⁹ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 30-31.

*yang dilakukan tidak melampaui batas kewenangan yang dibenarkan oleh hukum.*²⁰

Namun demikian Yahya Harahap memberikan pembatasan bahwa kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada Pengadilan Negeri terhadap sahnya grosse akta (Sertifikat Hak Tanggungan, dari penulis) hanya mengenai syarat formal yang bersifat imperatif.²¹ Dibandingkan pendapat Yahya Harahap, apa yang dikemukakan oleh J. Satrio cukup beralasan, mengingat hukum acara yang berlaku dalam pelaksanaan eksekusi di Pengadilan Negeri relatif tidak sederhana, yang membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata adalah sebagai peletak dasar dari adanya *parate eksekusi*, dengan *parate eksekusi* kreditor berwenang untuk menjual obyek hipotik (sekarang hak tanggungan, dari penulis) tanpa memerlukan persetujuan dari debitor maupun *fiat* dari Pengadilan. Apa yang diatur dalam Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata ini sengaja dimaksudkan untuk menerobos *formalitas hukum acara*, yang seandainya tidak ada pasal itu, seharusnya diturut oleh pemegang hipotik (sekarang hak tanggungan),²² akan diajukan melalui permohonan eksekusi melalui pengadilan.

Landasan yang dipergunakan dalam hipotik yang diharapkan dapat berlaku efisien dan efektif yang telah dituangkan dalam Pasal 6 U.U.H.T. dan Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T. Ini merupakan harapan kreditor agar Pasal 6

²⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991, h. 231.

²¹ M. Yahya Harahap, *loc. Cit.*

²² J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, *op. cit.* h. 31

U.H.H.T. dan pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T dapat berlaku dengan efektif, sehingga terjadi percepatan pengembalian piutang kreditor dari debitor, yang dilakukan dengan cara kreditor pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi lelang ke Kantor Lelang Negara.

Sesuai dengan bunyi yang diterangkan dalam U.U.H.T., sebagai *parate eksekusi*, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual melalui pelelangan atas kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, ternyata pernah dalam praktek, apabila debitor wanprestasi, kreditor tetap harus meminta *fiat eksekusi* melalui Pengadilan Negeri. Mengenai hal ini Sri Soedewi mengemukakan :

bahwa menurut ketentuan undang-undang (U.U.H.T., dari penulis) grosse akta hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan, dari penulis) mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya jika debitor tidak memenuhi kewajibannya, kreditor dapat melakukan eksekusi atas barang jaminan secara langsung tanpa campur tangan pengadilan.²³

Apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi ini sama halnya dengan pendapat J. Satrio dengan argumentasi :

Kita hendaknya juga harus mengingat, bahwa pelaksanaan penjualan melalui parate eksekusi yang dimaksudkan agar dapat terlaksana dengan cepat, juga mempunyai segi-segi keuntungannya karena cepatnya eksekusi dilaksanakan, berkembangnya jumlah bunga yang harus dibayar oleh debitor juga dapat dicegah, apalagi banyak ongkos-ongkos yang juga harus dihemat.²⁴

Berbeda dengan pendapat J. Satrio, Retno Wulan Sutantio, seorang Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I. memberikan argumentasi tentang

²³ Sri Soedewi, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas tanah*, Liberty Yogyakarta, 1981, h. 29.

²⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, op. cit. h. 279.

perlu nya peran Pengadilan Negeri dalam hal *parate eksekusi* yang mengatakan sebagai berikut :

Kantor Lelang Negara sesuai dengan pedoman Mahkamah Agung harus minta ijin terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melelang tanah tersebut (obyek hak tanggungan, oleh penulis), ijin mana dimaksudkan sebagai pengawasan yang dilakukan oleh Mahkamah Agung agar ketentuan dalam pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata tidak disalahgunakan oleh kreditur, pengriba, juga terhadap Bank yang kurang bertanggung-jawab.²⁵

Lain pula pendapat Elijana seorang Hakim Tinggi di Mahkamah Agung R.I. yang mengemukakan bahwa penjualan agunan hak tanggungan berdasarkan *parate eksekusi* dapat dilakukan tanpa bantuan Pengadilan Negeri, hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T.²⁶ Namun secara praktis, selanjutnya Elijana mengingatkan bahwa dalam keadaan tertentu pelaksanaan *parate eksekusi* yang dimiliki oleh kreditor pemegang hak tanggungan dalam keadaan tertentu masih memerlukan peran Pengadilan Negeri dalam mengeksekusi obyek hak tanggungan, secara jelas ia mengemukakan sebagai berikut :

Pembeli lelang dari lelang berdasarkan kekuasaan untuk menjual dengan kekuasaan sendiri dari pemegang pertama tersebut (parate eksekusi, dari penulis), jadi yang dilaksanakan tanpa bantuan Pengadilan Negeri yang berwenang, tidak selalu menerima persil yang ia beli dalam keadaan bebas dari segala beban (bebas dari Hak Tanggungan). Hal tersebut dapat terjadi bila hasil lelang tidak cukup, untuk melunasi semua Hak Tanggungan yang melekat pada obyek Hak Tanggungan tersebut. Untuk membersihkan persil tersebut dari Hak tanggungan ke 2 dan ke 3 dst, bila uang hasil lelang tidak cukup

²⁵ Retno Wulan Sutantio, *Eksekusi Hak Tanggungan*, dalam *Undang-undang No. 4 Tahun 1998 dan Permasalahannya* Mahkamah Agung R.I. 1998, h. 132.

²⁶ Elijana, *Permasalahan-permasalahan Jaminan Kredit dengan Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996*, dalam *Makalah Para Pakar yang Berkaitan dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1998 ju. Perpu No. 1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan*, Mahkamah Agung R.I., Jakarta, 27 Nopember 1998, h. 200.

untuk membayar semua beban-beban tersebut maka ia pembeli lelang harus mengajukan permohonan pembersihan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, sesuai pasal 19 Undang-undang No. 4 tahun 1996.²⁷

Pendapat yang hampir sama dengan Elijana, disampaikan pula oleh Sutan Remy Sjahdeini, yang mengemukakan bahwa apabila pada saat eksekusi obyek hak tanggungan ternyata debitur membandel dengan tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan yang hendak dieksekusi, sekalipun sudah ada janji pengosongan, seyogianya kreditor atau Kantor Lelang dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan pengosongan dengan bantuan pihak kepolisian.²⁸

Dari apa yang telah diatur dalam Pasal 6 U.U.H.T. dan Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T. serta pendapat para sarjana, pada hakekatnya U.U.H.T. telah memberikan tempat bagi lembaga *parate eksekusi*. Lembaga *parate eksekusi* akan bermanfaat selain demi kepentingan kreditor (preferen) sebagai sarana untuk percepatan pengembalian piutang dari debitur yang wanprestasi, juga bermanfaat bagi debitur itu sendiri, yaitu agar jumlah hutang tidak bertambah besar apabila eksekusi yang dilakukan menjadi lama atau berlarut-larut. Dengan demikian *parate eksekusi* telah diakui keberadaannya oleh para sarjana dan oleh hukum nasional, yang semula hanya sebatas dalam KUH Perdata yang masih

²⁷ Ibid. h. 201.

²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadupi oleh Perbankan*, op. cit h. 98.

diperdebatkan pelaksanaannya dalam praktek hukum jaminan menjadi hukum nasional yang telah berlaku.

Menurut penulis, seharusnya masih perlu dikaji lagi lebih dalam tentang perlunya pengaturan *parate eksekusi* agar diatur dalam suatu pasal tersendiri dalam U.U.H.T. Pengaturan secara tersendiri ini dimaksudkan agar tidak terjadi perbedaan penafsiran terhadap *parate eksekusi* dalam U.U.H.T yang akan cenderung mengaburkan maksud dari dibentuknya lembaga *parate eksekusi*. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Elijana dan Sutan Remy Sjahdeini di atas, yaitu dalam kasus-kasus tertentu masih diperlukannya peran Pengadilan Negeri terhadap implementasi *parate eksekusi*. Sebab, apabila meneliti Pasal 6 U.U.H.T. maupun penjelasannya, akan dapat mengaburkan makna *parate eksekusi*. Dalam penjelasan Pasal 6 U.U.H.T. *parate eksekusi* diterangkan tidak secara tegas tentang perlu tidaknya peran Pengadilan Negeri dalam *parate eksekusi*, namun hanya dijelaskan bahwa *parate eksekusi* tidak memerlukan persetujuan pemberi hak tanggungan.

Penjelasan Pasal 6 U.U.H.T. akan dapat menimbulkan keragu-raguan, sebab dapat saja ditafsirkan bahwa *parate eksekusi* dilaksanakan hanya tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan (debitor), dan Pengadilan Negeri tidak termasuk di dalamnya, sehingga menimbulkan penilaian bahwa peran Pengadilan Negeri tetap harus diperlukan. Namun demikian harus kita pahami bahwa *parate eksekusi* merupakan suatu ciri yang khusus dari hak tanggungan dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan irah-irah *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*.

b. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Berdasar Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Pelaksanaan pemenuhan piutang kreditor dengan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan (yang telah diatur dalam Pasal 20 ayat 1 huruf b U.U.H.T. yang lebih lanjut diterangkan dalam Pasal 14 U.U.H.T.) mempunyai perberbedaan dengan pemenuhan piutang kreditor melalui *parate eksekusi* (yang diatur dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T.). Pemenuhan piutang kreditor dengan mendasarkan *kekuatan eksekutorial* dari Sertifikat Hak Tanggungan timbul sebagai akibat hukum adanya irah-irah *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai *kekuatan eksekutorial* seperti layaknya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*). Akibatnya Sertifikat Hak Tanggungan dapat langsung dimohonkan oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukan eksekusi (Pasal 224 HIR jo. Pasal 195 HIR). Atas permohonan kreditor, Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan teguran (*aanmaning*) kepada debitor agar membayar hutangnya kepada kreditor seperti yang ditetapkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang telah dilekatkan bersama Sertifikat Hak Tanggungan. Apabila dalam jangka waktu delapan hari setelah ditegur, debitor belum juga memenuhi kewajibannya, selanjutnya atas permohonan kreditor, Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan sita eksekusi (*executie beslag*) terhadap obyek hak

tanggungan (Pasal 196 HIR). Dalam hal setelah diterbitkannya sita eksekusi, ternyata debitur belum juga memenuhi kewajibannya, berdasarkan permintaan kreditor, Ketua Pengadilan menerbitkan Surat Penetapan Lelang.

Atas permintaan Pengadilan Negeri, Kantor Lelang Negara akan menetapkan hari dan tanggal lelang. Selanjutnya Kantor Lelang meminta SKPT (Surat Keterangan Pendataan Tanah) dari Kantor Pertanahan setempat mengenai tanah yang akan dilelang. Setelah diumumkan melalui surat kabar tentang adanya lelang dan terjadi penjualan lelang terhadap obyek hak tanggungan, selanjutnya hasil penjualan melalui lelang tersebut diserahkan kepada kreditor sepanjang untuk pelunasan hutang debitur.

Dalam Penjelasan Umum angka 9 U.U.H.T, Penjelasan Pasal 6 U.U.H.T. dan Penjelasan Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T tampaknya tidak membedakan pengertian antara *parate eksekusi* dan eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam U.U.H.T. hanya membedakan pengaturan secara sederhana tentang kedua hal tersebut yaitu dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T tentang *parate eksekusi*, dan Pasal 20 ayat 1 huruf b U.U.H.T tentang eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan. Apabila dilihat dari maksud terbentuknya *parate eksekusi* dan eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai latar belakang berbeda. Seperti telah dikemukakan di atas bahwa *parate eksekusi* (menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri) timbul oleh adanya yang diberikan oleh undang-undang (U.U.H.T). Sedangkan *Pasal 20 ayat 1 huruf b U.U.H.T* timbul

sebagai adanya *kekuatan eksekutorial* yang termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, dengan irah-irah *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*, yang mempunyai *kekuatan eksekutorial* seperti putusan Pengadilan yang telah mempunyai *kekuatan hukum* yang tetap sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR. Adanya irah-irah ini bersifat memaksa bagi debitor untuk dapat melunasi hutangnya melalui eksekusi yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Menurut hemat penulis, pengaturan mengenai *parate eksekusi* dan eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan seharusnya diatur dalam suatu pasal yang terpisah agar ada perbedaan norma hukum yang jelas, sehingga akan dapat memberikan kejelasan dan kepastian hukum bahwa norma hukum tentang *parate eksekusi* dengan eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan.

Pembentuk undang-undang hanya menganggap perbedaan tersebut sebagai suatu hal yang sederhana, hal ini dapat dilihat dalam Penjelasan Umum angka 9 U.U.H.T. dijelaskan bahwa oleh karena belum adanya undang-undang yang mengatur masalah eksekusi obyek hak tanggungan, maka mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* masih diberlakukan. Adanya pengaturan yang demikian tampaknya U.U.H.T. telah mencampur-adukkan antara *parate eksekusi* dengan *eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*.

Meskipun tidak ada ketegasan di dalam U.U.H.T. yang membedakan antara *parate eksekusi* dengan eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan, namun tetap harus dipahami bahwa secara prinsip kedua hal itu terdapat suatu perbedaan. Oleh karenanya sebagai dasar dari pelaksanaan pemenuhan piutang debitur dengan menggunakan Pasal 20 ayat 1 huruf b U.U.H.T. adalah Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. Dikatakan dalam Pasal 224 ayat 1 HIR bahwa suatu akta hipotik dan akta pengakuan hutang (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) yang memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya berdasarkan Pasal 224 ayat 2 HIR, dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan harus berdasarkan perintah (dipimpin) Ketua Pengadilan Negeri di wilayah hukumnya, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 195 HIR ayat kedua dan seterusnya yang telah dikemukakan di depan. Mengenai peran Ketua Pengadilan Negeri ini dibenarkan oleh Elijana, dengan mengemukakan sebagai berikut :

Dalam hal debitur cedera janji atau meskipun debitur selalu memenuhi kewajibannya dalam membayar cicilan hutangnya tetapi kenyataannya obyek Hak Tanggungan telah disita. Apakah itu sita jaminan, sita eksekutorial (dalam perkara debitur dengan pihak lain), ataupun karena kepailitan maka kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat segera menagih seluruh hutangnya termasuk dengan jalan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan yang berjudul DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUAHANAN YANG MAHA ESA melalui pasal 224 HIR kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.

Dalam hal permohonan pemohon (kreditur, dari penulis) maka pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan yang berjudul DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUAHANAN YANG MAHA ESA dilaksanakan seperti pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah

*berkekuatan Hukum Tetap yaitu sebagaimana yang telah diatur dalam HIR bagian kelima tentang menjalankan putusan Hakim pasal 195 HIR dst.*²⁹

Dalam pelaksanaan pemenuhan piutang yang mendasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan, kemungkinan timbul permasalahan :

b.1. Korelasi Hasil Penjualan Melalui Pelelangan Terhadap Jumlah Hutang dan Nilai Jaminan.

Pada prinsipnya piutang kreditor pemegang hak tanggungan terhadap debitor terjamin dengan hak tanggungan hanya sampai pada jumlah nilai tanggungan (*preferen*) yang telah disepakati. Apabila jumlah hutang debitor lebih kecil dari nilai jaminan obyek hak tanggungan yang telah disepakati, atau juga lebih kecil dari hasil penjualan lelang obyek hak tanggungan, maka hutang debitor yang harus dibayar hanya sebatas jumlah hutang (dan bunga yang telah diperhitungkan). Sebaliknya apabila dari hasil penjualan lelang obyek hak tanggungan, ternyata harga yang dicapai obyek hak tanggungan lebih besar dari nilai jaminan yang telah diperjanjikan, maka kreditor hanya berhak mendapat pelunasan hutangnya sebesar nilai jaminan yang telah diperjanjikan, dan terhadap kelebihan harga obyek hak tanggungan tersebut kreditor menjadi kreditor konkuren. Hal ini berkaitan dengan asas bahwa perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian yang *accessoir*, artinya hak tanggungan bukan merupakan

²⁹ Elijana, *Permasalahan-permasalahan Jaminan Kredit dengan Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996*, dalam *Makalah Para Pakar yang Berkaitan dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1998 jo. Perpu No. 1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan*, Mahkamah Agung R I., Jakarta, 27 Nopember 1998 op. cit h. 196-197

hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*), adanya dan hapusnya tergantung (*accessorium*), pada perjanjian pokok, misalnya perjanjian pinjam uang.³⁰ Dengan demikian perjanjian hak tanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya yang dapat berupa perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, sehingga *pelunasan hutang debitor terhadap kreditor tidak bisa melebihi dari perjanjian pokoknya.*³¹

Untuk lebih jelasnya dapat digambarkan dengan ilustrasi, A sebagai debitor yang berhutang sebesar Rp. 5 juta terhadap kreditor B dengan obyek hak tanggungan sebidang tanah. Dalam perjanjian hak tanggungan, obyek hak tanggungan dinilai sebesar Rp. 8 juta (sebagai nilai jaminan yang diperjanjikan). Apabila debitor wanprestasi ada beberapa kemungkinan terjadi :

- hutang debitor menjadi hanya sebesar Rp. 3 juta, misalnya oleh adanya cicilan sebelumnya, dan pada saat penjualan lelang obyek hak tanggungan terjual dengan harga Rp. 8 juta, maka kreditor akan mendapat pelunasan sebesar Rp. 3 juta, sedangkan sisanya sebesar 5 juta menjadi hak debitor.
- apabila ternyata hutang debitor bertambah besar nilainya karena bunga dan sejenisnya, misalnya menjadi sebesar Rp. 10 juta, sedangkan hasil penjualan lelang obyek hak tanggungan terjual hanya sebesar 8 juta, maka kreditor hanya akan mendapat pelunasan sebesar Rp. 8 juta. Terhadap kekurangan Rp. 2 juta kreditor dapat minta barang lain milik debitor menjadi jaminan pelunasan.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni Bandung, 1997, h. 99.

³¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, op. cit h. 287.

- Apabila hutang debitor bertambah besar nilainya karena bunga dan sejenisnya misalnya menjadi Rp. 10 juta, sedangkan obyek hak tanggungan dijual lelang terjual dengan harga Rp. 12 juta, maka kreditor akan mendapatkan pelunasan hanya sebesar nilai jaminan yang diperjanjikan yaitu Rp. 8 juta, sedangkan hutang sisanya sebesar Rp. 2 juta menjadi hak debitor, kreditor akan menuntut pelunasan dalam kedudukan sebagai kreditor konkuren bersama-sama kreditor-kreditor konkuren lainnya.

b.2. Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) dan Perlawanan oleh Debitor Sendiri (*parti jverzet*)

Perlunya pembahasan perlawanan dalam bab II, sub bab 2 ini dilandasi oleh pemikiran, bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan seringkali dihambat dengan perlawanan baik yang dilakukan oleh debitor itu sendiri atau pihak ketiga. Adanya perlawanan ini dapat menyebabkan terhambatnya eksekusi obyek hak tanggungan oleh Pengadilan, yang tentunya akan mempunyai akibat hukum terhadap obyek hak tanggungan dalam keadaan tidak ada kepailitan maupun adanya kepailitan pada diri debitor.

Dalam eksekusi obyek hak tanggungan untuk pelunasan hutang debitor kepada kreditor kadang-kadang menghadapi permasalahan, permasalahan yang timbul dapat berupa perlawanan yang diajukan ke Pengadilan Negeri. Dalam HIR hanya diatur perlawanan yang diajukan terhadap sita yang telah dilakukan oleh

Pengadilan Negeri (berupa: *conservatoire beslag*, *revindicatoire beslag*, *maritaal beslag*, *executie beslag*). Pelaksanaan pelunasan piutang kreditor yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan Pasal 224 HIR, dan dalam pelaksanaannya tentunya pengadilan melakukan tindakan hukum yang berbentuk *conservatoire beslag* dan *executie beslag*. Dengan demikian perlawanan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan *hanya mungkin dilakukan* terhadap eksekusi yang dilakukan berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat 1 huruf b U.U.H.T) dan tidak dapat dilakukan terhadap eksekusi hak tanggungan berdasarkan *parate eksekusi*. Hal ini disebabkan *parate eksekusi* dalam pelaksanaannya tidak melibatkan Pengadilan Negeri, maka eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan *parate eksekusi* (Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T) tidak dimungkinkan diajukan perlawanan, namun diajukan melalui gugatan biasa.

Perlawanan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) maupun oleh debitor itu sendiri (*partij verzet*). Kedua perlawanan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri yang berwenang, yaitu Pengadilan Negeri yang melakukan sita eksekusi (Pasal 195 ayat 6 HIR/ Pasal 206 ayat (6) RBg). Perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) harus atas dasar hak milik.³² Dengan demikian perlawanan (terhadap eksekusi

³² *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II*, Mahkamah Agung R.I. April 1994, h. 153.

berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan), dalam persidangan pelawan harus dapat membuktikan dengan dasar hak milik, karena hanya pemegang hak milik yang dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Dalam praktek dapat juga terjadi perlawanan yang disebabkan oleh putusan atau penetapan Pengadilan yang menimbulkan kerugian yang tidak berdasarkan hak milik, tetapi dengan mendasarkan Pasal 378 Rv. Ini dapat terjadi misalnya perlawanan terhadap eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dengan mendasarkan bahwa eksekusi obyek hak tanggungan tidak sah karena jumlah hutang yang diminta untuk eksekusi melebihi pokok hutang yang disebutkan dalam akta karena di dalamnya diperhitungkan denda.³³

Perlawanan yang diajukan oleh debitur sendiri (*partij verzet*) dilakukan berdasarkan alasan adanya cacat formal atau material yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan, dan tidak menyangkut pokok materi hubungan hukum antara debitur dengan kreditor. Apabila dalam perlawanan yang telah diajukan ternyata ditemukan fakta tentang cacat formal atau material, maka perlawanan dikabulkan dan eksekusi ditolak, dan penyelesaian hutang-piutang dilakukan dengan cara melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri, namun apabila cacat formal maupun

³³ M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 134.

material tidak ditemukan, maka perlawanan ditolak dan eksekusi diteruskan³⁴ sampai pelepasan dilakukan untuk pelunasan utang-piutang.

Dengan adanya pembatalan perjanjian hak tanggungan (Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang terlekat dalam Sertifikat Hak Tanggungan) oleh hakim, misalnya karena ditemukannya cacat formal atau material, oleh karenanya kreditor pemegang hak tanggungan harus mengajukan gugatan terhadap debitor dengan upaya hukum gugatan biasa. Putusan hakim ini akan berakibat status kreditor tidak lagi sebagai kreditor preferen lagi dan kedudukannya menjadi kreditor konkuren. Namun demikian apabila dalam gugatan yang baru itu diajukan dengan bukti otentik (Akta Pengakuan Hutang), maka putusan yang akan dijatuhkan oleh Pengadilan adalah putusan yang *serta merta (uit voerbaar bij voorrad)*, yang mana putusan hakim dapat dilaksanakan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 Tahun 1971)

Dalam Pasal 380 Rv ditentukan bahwa Ketua Pengadilan Negeri dapat menunda eksekusi apabila ada perlawanan terhadap sita eksekusi. Penundaan yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan tidak boleh bersifat generalisasi apabila ada perlawanan (*derden verzet maupun partij verzet*). Daya tunda eksekusi hanya bersifat eksepsional.³⁵ Secara *a contrario* dapat ditafsirkan bahwa pada dasarnya perlawanan tidaklah menunda eksekusi obyek hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Demi kepastian hukum. Dalam hal ini

³⁴ Ibid. h. 134

³⁵ Ibid. h. 324.

selanjutnya M. Yahya Harahap mengemukakan bawa prinsip yang demikian perlu ditegakkan sebagai patokan yang kokoh agar berdampak EDUKASI, KOREKSI dan PREVERENSI terhadap masyarakat untuk tidak sembarangan mempergunakan upaya *derden verzet* dan *partai verzet* menunda dan mengulur pelaksanaan eksekusi.³⁶

b.3. Debitor Tidak Mengosongkan Obyek Hak Tanggungan Setelah Dijual Lelang.

Dalam praktek tidak jarang dalam pelaksanaan pelelangan, eksekusi obyek hak tanggungan akan menemui permasalahan yang timbul dari debitor itu sendiri yang tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan. Dapat saja terjadi Kantor Lelang Negara akan terkendala pada ketidakberwenangan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan, kecuali dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan telah diperjanjikan bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.³⁷ Dibawah ini akan dibahas secara rinci atas permasalahan tersebut.

Apabila eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan, yaitu eksekusi yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri (Pasal 14 jo. Pasal 20 ayat 1 huruf b U.U.H.T jo. Pasal 224

³⁶ Ibid. h. 323.

³⁷ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, h. 131.

HIR), dan obyek hak tanggungan telah dibeli oleh pihak ketiga, tetapi ternyata debitor tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan. Dalam hal ini pihak ketiga sebagai pemenang lelang dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat 11 HIR.

Berdasarkan permohonan eksekusi pengosongan yang telah diajukan Ketua Pengadilan Negeri akan menerbitkan penetapan *eksekusi peneguran*, yaitu pihak debitor akan dipanggil untuk menghadap di Pengadilan Negeri yang berwenang, untuk diberi peringatan agar dalam waktu delapan hari mengosongkan sendiri obyek hak tanggungan yang telah dilelang (Pasal 196 HIR). Apabila dalam waktu delapan hari tersebut debitor belum juga mengosongkan obyek hak tanggungan sendiri, selanjutnya atas permohonan pemenang lelang, Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan eksekusi pengosongan. Pada hari yang telah ditetapkan, Pengadilan Negeri akan melakukan pengosongan obyek hak tanggungan yang telah dibeli oleh pemenang lelang secara paksa, bila perlu dengan bantuan polisi (Pasal 200 ayat 11 HIR).

Berbeda dengan pembeli lelang yang dilakukan berdasarkan *parate eksekusi* (Pasal 6 U.U.H.T. jo. Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T), apabila ternyata debitor tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan setelah dibeli melalui pelelangan oleh pihak ketiga, pihak ke tiga tidak dapat melakukan upaya hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat 11 HIR, tetapi pihak ketiga dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan *gugatan* ke Pengadilan Negeri. Gugatan ini diajukan dengan permohonan agar Pengadilan Negeri memutus

dengan putusan serta merta,³⁸ berdasarkan Pasal 180 HIR Upaya hukum ini sangat beralasan sebagaimana dijelaskan di atas bahwa HIR tidak mengenal *parate eksekusi* tetapi eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR. *Parate eksekusi* hanya diatur dalam Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata sekarang Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T. Yang perlu diingat bahwa upaya hukum yang berkaitan dengan eksekusi obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri hanya berdasarkan Pasal 14 U.U.H.T dan Pasal 20 ayat 1 huruf b U.U.H.T serta berdasar Pasal 224 HIR, dan tidak ada kaitan dengan *parate eksekusi* (Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata sekarang Pasal 6 U.U.H.T. jo. Pasal 20 ayat 1 huruf a U.U.H.T).

Dapat disimpulkan, eksekusi obyek tanggungan berdasarkan *parate eksekusi* dan eksekusi bersarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan masing-masing mempunyai kelemahan dan kelebihan. Kelebihan dari *parate eksekusi* bahwa ia tidak memerlukan keterlibatan Pengadilan Negeri sehingga merupakan jalan yang mudah dan cepat dalam penyelesaian piutang kreditor. Kelemahannya, apabila debitor atau pihak ketiga yang tidak berkenan atas eksekusi yang dilakukan oleh kreditor, maka pihak ketiga harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Oleh karena cara yang digunakan harus dengan gugatan, maka gugatan yang diajukan tersebut akan “*dapat*” menunda eksekusi

³⁸ Elijana, *Permasalahan-permasalahan Jaminan Kredit dengan Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996*, dalam *Makalah Para Pakar yang Berkaitan dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1998 jo. Perpu No. 1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan*, Mahkamah Agung R.I., Jakarta, 27 Nopember 1997 op. cit. h. 207.

apabila belum dilakukan pelelangan, sehingga eksekusi dapat menjadi berlarut-larut. Demikian pula bagi pemenang lelang, apabila apabila debitor tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan cara penyelesaiannya juga dengan mengajukan gugatan, sehingga akan tetap membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kelebihan eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan yang melibatkan Pengadilan Negeri, yaitu meskipun ada perlawanan, Pengadilan dapat melaksanakan eksekusi (*asasnya*). Bagi pemenang lelang, pengosongan obyek hak tanggungan bersarkan Pasal 224 HIR akan lebih mudah dan pasti dibandingkan dengan *parate eksekusi* yang terlebih dahulu harus mengajukan gugatan. Kelcmahannya, apabila memang tidak ada masalah dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang menyangkut syarat formil atau syarat materiil, akan memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit, dibanding *parate eksekusi*.

Menurut hemat penulis, pada prinsipnya masing-masing ketentuan tentang eksekusi obyek hak tanggungan telah mempunyai sarana perlindungan hukum sendiri-sendiri dan pasti yang berupa hukum acara tentang eksekusi, sehingga ada kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi percepatan pelunasan piutang kreditor dari eksekusi obyek hak tanggungan baik berdasarkan *parate eksekusi* maupun berdasarkan *kekuatan ekskutorial* Sertifikat Hak Tanggungan, dengan tetap mendasarkan rasa keadilan. Kreditor pemegang hak tanggungan tinggal memilih sarana hukum mana yang akan ia digunakan untuk percepatan pengembalian piutangnya, *parete eksekusi* atau eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan.



BAB III

DEBITOR PAILIT DAN PENGARUHNYA TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

BAB III

DEBITOR PAILIT DAN PENGARUHNYA TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Perjanjian hutang-piutang atau perjanjian kredit yang telah dilakukan antara debitor dengan kreditor, dalam suatu waktu tertentu ada kemungkinan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor. Seperti yang telah dikemukakan di atas, bahwa eksekusi hak tanggungan adalah sebagai sarana yang paling tepat untuk mempermudah pengembalian piutang kreditor, atau dapat dikatakan eksekusi hak tanggungan merupakan sarana percepatan pengembalian piutang kreditor. Yang menjadi masalah sekarang, seringkali terjadi debitor mempunyai beberapa kreditor, hal ini dapat terjadi baik bagi debitor perorangan maupun suatu badan hukum terlebih lagi bagi perusahaan yang relatif besar. Debitor tidak hanya dikatakan wanprestasi, tetapi dengan kata lain telah dalam keadaan berhenti membayar.

Untuk itu telah berlaku U. U. No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan atau biasa disebut dengan U.U.K., dengan adanya U.U.K. diharapkan pengembalian (pembayaran) piutang kreditor dapat terlaksana dengan adil, cepat, terbuka dan efektif (*konsideran huruf b U.U.K.*). Sebagai lembaga kepailitan yang diharapkan mempercepat pengembalian piutang kreditor pemegang hak tanggungan dari debitor, adalah agar dapat diberikan jaminan tambahan lebih banyak berkenaan dengan kemungkinan untuk memperoleh kembali pembayaran atas kredit yang telah diajukan. Debitor yang telah menerima kredit dan ternyata mengalami

kesukaran untuk membayar kembali kredit, diharapkan kreditor dapat mempergunakan lembaga kepailitan ini dalam rangka pengembalian kredit yang telah diberikan.³⁹ Yang menjadi permasalahan adalah debitor pailit ternyata mempunyai lebih dari dua atau ada beberapa kreditor, tentunya akan mempunyai kosekuensi terhadap para kreditor, termasuk terhadap kreditor pemegang hak tanggungan. Mengenai hal ini secara rinci akan dibahas dalam bab ini.

1. Penetapan Kepailitan oleh Pengadilan Niaga Terhadap Debitor

Pada prinsipnya permohonan pailit diajukan oleh kreditor ke Pengadilan Niaga di tempat kedudukan hukum debitor, dikecualikan apabila :

- a. Debitor telah meninggalkan wilayah Indonesia, maka pengadilan yang berwenang adalah pengadilan di tempat kedudukan terakhir debitor.
- b. Debitor merupakan suatu firma maka pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili adalah pengadilan di daerah hukum tempat kedudukan hukum firma bersangkutan.
- c. Debitor tidak berkedudukan dalam wilayah Indonesia tetapi menjalankan profesi atau usaha di wilayah Indonesia, maka pengadilan yang berwenang adalah pengadilan di tempat kedudukan hukum kantor debitor menjalankan profesi atau usahanya.
- d. Debitor merupakan badan hukum, maka kedudukan hukumnya berdasarkan anggaran dasar dari badan hukum bersangkutan. (Pasal 2 U.U.K.).

³⁹ Sudargo Gautama, op. cit h.8.

Pemeriksaan perkara kepailitan ini bersifat sederhana, di mana hanya disyaratkan apabila debitor paling sedikit mempunyai dua kreditor dan cukup satu hutang terhadap kreditor tersebut telah jatuh tempo, debitor sudah dapat ditetapkan telah pailit oleh pengadilan. Apabila putusan pailit telah dijatuhkan, maka serta merta seluruh harta kekayaan debitor yang telah pada saat pailit ditetapkan serta kekayaan debitor yang akan ada menjadi harta pailit (Pasal 19 U.U.K.) kecuali harta debitor yang secara limitatif telah ditentukan dalam Pasal 20 U.U.K. tidak termasuk sebagai harta pailit. Dengan demikian seluruh harta milik debitor selain yang diperkecualikan dalam Pasal 20 U.U.K. menjadi harta (boedel) pailit.

Putusan pailit yang dijatuhkan oleh pengadilan bersifat serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yaitu sejak tanggal putusan pailit ditetapkan debitor menjadi tidak berwenang lagi melakukan perbuatan hukum terhadap harta pailit. Harta pailit seketika itu berada di bawah penguasaan kurator untuk dilakukan pengurusan dan pemberesan (Pasal 12 U.U.K.). Dalam U.U.K. yang baru ini peran kurator menjadi relatif kuat dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit, sehingga dapat dikatakan adanya kurator dalam U.U.K. merupakan ciri baru, dibanding *Faillissementsverordening*. Hal ini dikatakan oleh Sudargo Gautama :

Karena seperti kita ketahui peranan dari kurator ini adalah ciri baru dalam Perpu 1998 No. 1 ini yaitu untuk memberi peranan yang besar bagi kurator. Yang dapat bertindak sebagai Kurator seperti kita saksikan bukan saja Badan Harta Peninggalan, tetapi juga Expert Partikulir yang sekarang mengambil oper peranan sebagai Kurator itu. Demi kepentingan para kreditor dalam suatu pailisemen.⁴⁰

⁴⁰ Ibid. h. 80.

Dengan berperannya kurator yang telah diputus oleh putusan Pengadilan menyebabkan debitor berada di bawah pengampuan kurator, berarti debitor menjadi tidak cakap lagi untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta kekayaannya. Akibatnya debitor tidak dapat menjual, menghibahkan atau menjaminkan harta kekayaannya, karena seluruh harta kekayaannya telah berada dalam sitaan umum.⁴¹ Akibat hukum dari pernyataan pailit terhadap harta debitor yang menyebabkan harta debitor menjadi sitaan umum ini menurut Munir Fuady, adalah berlaku demi hukum :

Pada prinsipnya, kepailitan terhadap seorang debitor berarti meletakkan sitaan umum terhadap seluruh aset debitor. Karena sitaan-sitaan yang lain jika ada harus dianggap gugur karena hukum. Sitaan umum tersebut berlaku terhadap seluruh kekayaan debitor meliputi :

- i Kekayaan yang sudah ada pada saat pernyataan pailit ditetapkan, dan***
- ii Kekayaan yang akan diperoleh oleh debitor selama kepailitan tersebut.***⁴²

Putusan pailit yang telah ditetapkan akan mempunyai akibat hukum terhadap sita yang telah dilakukan oleh Pengadilan, sita jaminan (*conservatoire beslag*), sita revindikator (*revindicatoire beslag*), sita eksekusi (*executoriaal beslag*) yang sebelumnya telah dilakukan oleh Pengadilan menjadi tidak berlaku lagi karena gugur. Semua eksekusi yang baru dilaksanakan oleh Pengadilan berdasarkan suatu putusan pengadilan yang baru dilaksanakan, harus dihentikan (Pasal 32 ayat 1 dan 2 U.U.K.). Apabila hari lelang telah ditetapkan oleh Kantor

⁴¹ Elijana, *Tentang Akibat-akibat Pernyataan Pailit*, dalam *Makalah Para Pakar yang Berkaitan Dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1998 jo. Perpu No. 1 Tahun 1998 tentang Kepailitan*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1999, h. 212.

⁴² Munir Fuady, *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bandung, 1999, h. 70

Lelang, yang mana lelang tersebut sebagai tindak lanjut dari eksekusi putusan Pengadilan, atas kuasa Hakim Pengawas, kurator dapat tetap melaksanakan eksekusi lelang, dan hasil lelang menjadi harta pailit (Pasal 33 U.U.K.). Namun eksekusi yang telah selesai dilaksanakan harus dilanjutkan sampai tuntas dan hasil eksekusi *tidak termasuk sebagai harta pailit*.⁴³ Terhadap hal ini Kartono sependapat dengan Elijana yang mengemukakan :

*..... bahwa yang dimaksudkan ialah pelaksanaan yang telah dimulai, tetapi belum selesai, sebab kalau sudah selesai, maka perkataan harus dihentikan itu tidak pada tempatnya; apa yang selesai tidak usah dihentikan. Dengan perkataan lain, ketentuan ini tidak berlaku bagi pelaksanaan pada saat pernyataan kepailitan selesai; jadi hasil-hasil penjualan barang-barang tersebut adalah untuk si kreditur yang telah mengeksekusinya (telah melaksanakan putusan hakim) dan tidak termasuk kepailitan.*⁴⁴

Dari pengertian tersebut dapat digambarkan dengan suatu contoh : apabila seorang debitor pada saat sebelum kepailitan, oleh Pengadilan telah dihukum untuk membayar hutang dan dalam putusan harta debitor menjadi sita jaminan atas hutang debitor, serta putusan Pengadilan telah berkekuatan hukum tetap dan putusan dapat dilaksanakan untuk pembayaran hutang debitor dengan mengeksekusi harta debitor, ternyata setelah selesai dilaksanakan, ternyata pada waktu itu pula debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan, maka hasil eksekusi yang telah dilaksanakan tersebut tidak termasuk harta pailit, melainkan menjadi hak kreditor (penggugat/pemohon eksekusi).

⁴³ Loc. cit. Elijana

⁴⁴ Kartono, *Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, dalam Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h.57.

Untuk menilai sejak kapan sita dianggap telah selesai dilakukan oleh Pengadilan harus mempertimbangkan perbedaan-perbedaan barang yang disita, dalam hal ini Zainal Asikin memberikan batasan perbedaan tersebut :

- a. *Sitaan barang bergerak dianggap selesai setelah penjualan dan penyerahan barangnya kepada pembeli ;*
- b. *Sitaan barang tidak bergerak dianggap selesai, apabila keputusan hakim (vonis) itu telah dilaksanakan, atau berita acara terhadap pelaksanaan putusan hakim itu dibukukan atau didaftarkan pada kantor agraria setempat;*
- c. *Sitaan terhadap uang yang ada pada pihak ke tiga dianggap selesai apabila pihak ketiga itu telah menyerahkan uang tersebut kepada arrestant (orang yang dengan perantaraan juru sita menyuruh sita uang tersebut).⁴⁵*

Apa yang dikemukakan Zainal Asikin tersebut sama halnya dengan pendapat Elijana dan Kartono dengan uraian contoh yang telah digambarkan penulis. Jadi tidak beralasan apabila eksekusi yang telah dilaksanakan dan hasil eksekusi telah diterima oleh kreditor (pemohon eksekusi) harus diminta dan diserahkan kepada kurator sebagai harta pailit. Menurut penjabaran pendapat dari ketiga sarjana tersebut, apabila debitor sebagai penggugat atas piutangnya terhadap pihak ketiga, yang mana *debitor sebagai pemohon eksekusi* terhadap harta jaminan yang hendak dieksekusi, tetapi pada saat pelaksanaan eksekusi telah selesai dilaksanakan, ternyata dalam waktu yang bersamaan debitor dinyatakan pailit, maka hasil eksekusi akan menjadi harta pailit. Demikian halnya, apabila eksekusi baru dilaksanakan atas permohonan debitor, pada waktu yang bersamaan debitor

⁴⁵ Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Juli 2002, h. 58.

dinyatakan pailit, maka eksekusi tetap dilanjutkan dan hasil eksekusi menjadi harta pailit.

Putusan pailit yang telah ditetapkan oleh Pengadilan akan mempunyai akibat hukum pula terhadap perkara perdata yang sedang berjalan yang menyangkut harta kekayaan debitur. Adapun pengaruh putusan pailit tersebut :

- Perkara perdata yang diajukan oleh debitur (*sebagai penggugat*), atas permintaan Tergugat, perkara yang sedang berjalan di persidangan tersebut harus ditangguhkan, dalam hal ini untuk memberi kesempatan kepada tergugat agar hakim memanggil kurator. Apabila kurator tidak mengindahkan panggilan hakim, maka tergugat berhak meminta agar perkara gugatan yang telah diajukan debitur digugurkan. Apabila permintaan itu tidak diajukan oleh tergugat, maka perkara dapat diteruskan antara debitur dengan tergugat dengan biaya yang tidak diambil dari harta pailit. Yang perlu menjadi catatan adalah kurator sewaktu-waktu tanpa mendapat panggilan dari hakim, kurator dapat mengambil alih perkara yang sedang berjalan tersebut dan mengeluarkan debitur sebagai pihak yang berperkara (Pasal 26 ayat 1, 2,3 U.U.K.).
- Dalam hal perkara perdata yang mana debitur sebagai pihak yang digugat (*sebagai tergugat*), dan perkara sedang berjalan (dalam pemeriksaan di persidangan), penggugat berhak menuntut agar perkara ditangguhkan, untuk memberi kesempatan kepada penggugat untuk menarik kurator sebagai pihak dalam perkara. Dengan tertariknya kurator sebagai pihak dalam perkara, maka kurator dianggap telah mengambil alih perkara, sehingga demi hukum debitur

bukan lagi sebagai pihak yang berperkara. Apabila kurator pada saat hadir di persidangan perkara gugatan yang telah diajukan itu dan kurator mengakui gugatan, maka biaya perkara yang dikeluarkan oleh penggugat tidak termasuk sebagai hutang debitor, sehingga biaya perkara itu tidak menjadi beban harta pailit. Sebaliknya apabila kurator tidak menghadap di persidangan, dan putusan yang akan dijatuhkan kurator dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka ketentuan Pasal 24 U.U.K. tidak berlaku, yaitu berakibat putusan yang telah dijatuhkan hakim mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit (Pasal 27 U.U.K.).

- Dalam hal gugatan yang diajukan oleh penggugat terhadap debitor berupa pemenuhan perikatan (karena wanprestasi, dari penulis) yang menyangkut harta pailit, yang mana perikatan tersebut dibuat antara penggugat dengan debitor, maka perkara harus ditangguhkan. Perkara dapat dilanjutkan apabila dalam rapat pencocokan hutang (*verifikasi*) tuntutan terhadap debitor dibantah, dan atas bantahan terhadap debitor tersebut, maka pihak yang membantah menjadi pihak dalam perkara tersebut menggantikan kedudukan debitor pailit (Pasal 28 U.U.K.).
- Dalam hal apabila pemeriksaan perkara (jawab menjawab dan pembuktian, dari penulis) telah selesai dilakukan, dan perkara segera akan diputus oleh hakim, penundaan perkara tidak diperlukan lagi dan kurator tidak perlu lagi mengambil alih perkara, kecuali sebelumnya hakim telah memberikan putusan

bahwa perkara dilanjutkan (Pasal 29 U.U.K.), yaitu perkara tersebut banding ke Pengadilan Tinggi.

a. Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Pengadilan dan Upaya Hukumnya Dalam Kepailitan

Dari akibat hukum yang telah ditentukan dalam U.U.K. di atas, apabila melihat dengan memperbandingkan dengan pelunasan piutang kreditor (preferen) berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang telah dikemukakan Yahya Harahap yang diuraikan dalam Bab II, sub bab b.2, bahwa apabila ada perlawanan yang diajukan oleh debitor itu sendiri (*partij verzet*), dan apabila dalam perlawanan yang telah diajukan ternyata ditemukan fakta tentang cacat formal atau material, maka perlawanan dikabulkan, dan eksekusi harus ditolak (ditangguhkan), akibatnya penyelesaian hutang-piutang kreditor pemegang hak tanggungan terhadap debitor harus dilakukan dengan cara melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri.⁴⁶

Dengan adanya pembatalan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan eksekusi hak tanggungan harus ditolak, yang selanjutnya kreditor pemegang hak tanggungan mengajukan kembali ke Pengadilan melalui gugatan biasa sebagaimana di atas, dan apabila pada saat itu pula misalnya debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan, maka gugatan tersebut akan berlaku Pasal 27 U.U.K. Hal

⁴⁶ M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, op. cit h. 134.

ini berkaitan dengan perjanjian hak tanggungan yang dibatalkan oleh pengadilan menyebabkan kreditor pemegang hak tanggungan yang berkedudukan sebagai kreditor separatis berubah menjadi kreditor konkuren. Dengan adanya akibat hukum yang demikian, akan menyebabkan proses hukum terhadap eksekusi obyek hak tanggungan menjadi bertambah panjang dan berlarut-larut. Meskipun gugatan yang diajukan oleh kreditor tersebut dengan bukti yang otentik berupa Akta Pengakuan Hutang (APH), dan dapat diputus dengan *serta merta (uitvoerbaar bij voorraad)*, namun tetap merupakan hambatan tersendiri bagi kreditor untuk pengembalian piutangnya.

b. Akibat Hukum Penetapan Pailit Terhadap Pelclangan Harta Debitor

Pada saat putusan pailit ditetapkan akibat hukum tidak hanya terjadi pada sengketa yang sedang berjalan, namun juga terhadap lelang harta milik debitor. Berdasarkan Pasal 33 U.U.K. apabila hari lelang telah ditetapkan oleh Kantor Lelang, yang mana lelang tersebut sebagai tindak lanjut dari *eksekusi putusan Pengadilan*, selanjutnya atas kuasa Hakim Pengawas, kurator dapat tetap melaksanakan eksekusi lelang, dan hasil lelang menjadi harta pailit. Namun demikian *hak tanggungan* tidaklah termasuk sebagai harta pailit dan juga *bukan menjadi obyek jaminan dalam sengketa*. Perlu dicatat, bahwa obyek jaminan dalam suatu sengketa "*tidak sama*" dengan obyek hak tanggungan, perbedaannya adalah, obyek jaminan dalam suatu perkara atau sengketa dapat menjadi harta

pailit (lihat pasal 26 sampai dengan Pasal 29 U.U.K.), sedangkan obyek hak tanggungan sejak awal memang terpisah dari harta pailit.

Ketentuan pelelangan yang diatur dalam Pasal 33 U.U.K. ini "*tidak berlaku*" bagi obyek hak tanggungan (termasuk obyek hak tanggungan yang telah didaftarkan di Kantor Lelang). Ketentuan dari Pasal 33 U.U.K. hanya berlaku terhadap harta pailit yang hendak dilelang sebagai akibat harta milik debitor yang yang diperoleh dari suatu pelaksanaan putusan pengadilan *karena suatu sengketa* di pengadilan. Yang berlaku bagi obyek hak tanggungan yang hendak dilelang adalah Pasal 56 U.U.K. dan seterusnya, yang akan dibahas dalam sub bab 2 dalam bab ini.

Dalam hal obyek hak tanggungan yang telah selesai dilakukan pelelangan, dan telah dibeli oleh *pihak ketiga*, namun debitor tetap *tidak bersedia mengosongkan* obyek hak tanggungan, dan pada waktu bersamaan debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan, dalam hal ini obyek hak tanggungan yang merupakan hasil lelang tidak termasuk sebagai harta pailit. Hasil lelang yang telah diambil oleh kreditor pemegang hak tanggungan dan obyek hak tanggungan yang beralih kepada pihak ketiga tidak termasuk harta pailit. Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 56A U.U.K. tidak berlaku terhadap peristiwa yang demikian. Hal ini disebabkan perbuatan hukum pelelangan telah selesai dilakukan. Upaya hukum yang dilakukan oleh *pihak ketiga* terhadap debitor adalah melakukan upaya hukum pengosongan obyek hak tanggungan.

Apabila debitor tidak bersedia keluar dari obyek hak tanggungan yang telah dilelang, dan pada waktu bersamaan debitor dinyatakan pailit, sedangkan sebelumnya eksekusi obyek hak tanggungan itu telah dilaksanakan berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan, dalam hal ini *pihak ketiga* dapat melakukan upaya hukum memohonkan *pengosongan* kepada Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 200 HIR (lihat pembahasan bab II sub bab 2.b.). Ketentuan ini berlaku oleh karena obyek hak tanggungan yang telah dibeli oleh pihak ketiga tersebut bukan sebagai harta pailit, dengan demikian segala tindakan hukum Ketua Pengadilan tidak terikat pada Pasal 32 ayat 1, ayat 2 U.U.K. dan Pasal 33 U.U.K.

Lain halnya dalam hal eksekusi obyek hak tanggungan dilakukan berdasarkan *parate eksekusi*, yang mana Pengadilan tidak terlibat di dalamnya (tidak terdapat peran pengadilan), sebagaimana yang telah diuraikan dalam bab II sub bab 2.b., *pihak ketiga* harus melakukan upaya hukum *gugatan* biasa ke Pengadilan. Gugatan yang dilakukan pihak ketiga ini dapat diajukan dengan bukti otentik, oleh karenanya dalam gugatan dapat dimohonkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Gugatan yang diajukan tersebut bukanlah merupakan suatu sengketa kepemilikan atau wanprestasi antara pihak ketiga dengan debitor, juga bukan sebagai harta pailit (karena eksekusi hak tanggungan berupa pelelangan telah selesai dilakukan), untuk itu segala tindakan dari pengadilan yang berdasarkan permohonan pihak ketiga itu tidaklah terikat pada Pasal 32 U.U.K dan Pasal 33 U.U.K.

2. Penangguhan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasar Pasal 56A Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998

Pada dasarnya putusan pailit yang telah ditetapkan juga berakibat hukum terhadap harta debitor termasuk harta debitor yang diikat dengan hak tanggungan. Selanjutnya bagaimanakah akibat putusan pailit terhadap debitor menyangkut obyek hak tanggungan yang telah dipegang oleh kreditor pemegang hak tanggungan? Dalam Pasal 56 ayat 1 U.U.K. diatur bahwa kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan seolah-olah tidak ada kepailitan, sebenarnya ketentuan ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T. dan Pasal 21 U.U.H.T. Dari ketentuan Pasal 56 ayat 1 U.U.K. dapat diartikan bahwa apabila debitor dinyatakan pailit, tagihan (piutang) kreditor pemegang hak tanggungan tidak termasuk sebagai harta pailit.⁴⁷ Hal ini didasarkan bahwa kreditor pemegang hak tanggungan adalah kreditor separatis, yaitu kreditor yang terpisah dari kreditor lainnya dan termasuk dalam kepailitan, Munir Fuady menjelaskan: *Dikatakan “separatis” yang berkonotasi “pemisahan”, karena kedudukan kreditor tersebut memang dipisahkan dari kreditor lainnya, dalam arti dia dapat menjual sendiri dan mengambil sendiri dari hasil penjualan, yang terpisah dengan harta pailit umumnya.*⁴⁸

Dengan adanya Pasal 56A ayat 1 U.U.K., hak kreditor untuk mengeksekusi hak tanggungan apabila utang debitor jatuh tempo harus

⁴⁷ Sudargo Gautama, op. cit. h. 75.

⁴⁸ Munir Fuady, op. cit. h. 105

ditangguhkan (*stay*) untuk paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Penangguhan terhadap eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena hukum (*by the operation of law*), yaitu tanpa perlu dimintakan sebelumnya oleh kurator.⁴⁹ Tujuan yang hendak dicapai terhadap penundaan eksekusi hak tanggungan menurut Penjelasan Pasal 56 A ayat 1 U.U.K. adalah :

- untuk memperbesar kemungkinan tercapai perdamaian; atau
- untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit; atau
- untuk memungkinkan kurator melaksanakan tugasnya secara optimal.

Dengan demikian tujuan penundaan pailit ini tidak hanya semata-mata demi kepentingan kreditor pemegang hak tanggungan, namun juga demi kepentingan kreditor-kreditor lain, untuk kepentingan harta pailit dan mengoptimalkan hasil kerja kurator. Dengan demikian apabila ada perdamaian maka tidak akan terjadi *insolvensi* dan harta pailit tidak dilikuidasi. Dari sisi kreditor pemegang hak tanggungan, Pasal 56A ayat 1 U.U.K. ini menyebabkan hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan berkurang atau melemah. Hal ini berakibat pada saat debitor dinyatakan pailit, kreditor tidak dapat menggunakan hak-haknya secara leluasa sesuai undang-undang (U.U.H.T). Dengan kata lain Pasal 56A ayat 1 U.U.K. ini seakan-akan menggambarkan Pasal 56 ayat 1 U.U.K. dan Pasal 21 U.U.H.T. tidak mempunyai arti. Dalam hal ini Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan :

⁴⁹ Ibid. h. 103

Ketentuan hukum yang menentukan terjadinya keadaan yang disebut standsill atau outomatic stay, yaitu keadaan status quo bagi debitor dan para kreditor, biasanya diberikan oleh undang-undang bukan dinyatakan pailit oleh Pengadilan, tetapi justru selama berlangsungnya pemeriksaan pailit oleh pengadilan yaitu sejak permohonan pernyataan pailit didaftarkan di pengadilan atau diberikan selama negosiasi antara debitor dengan para kreditor dalam rangka restrukturisasi utang. Setelah debitor dinyatakan pailit yang terjadi hanyalah likuidasi terhadap harta pailit.⁵⁰

Apa yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini ini didasarkan bahwa kepailitan yang ditetapkan oleh pengadilan adalah upaya hukum yang terakhir, yaitu pada saat putusan pailit ditetapkan, yang mana debitor langsung dalam keadaan *insolvensi*, yang berakibat harta debitor harus segera dilikuidasi. Padahal U.U.K. tidak mengatur demikian, meskipun debitor sudah dinyatakan pailit oleh pengadilan, tetapi debitor belum dinyatakan insolvensi (keadaan berhenti membayar). Berdasarkan Pasal 168 U.U.K. debitor baru dinyatakan insolvensi apabila :

- dalam rapat verifikasi tidak ditawarkan perdamaian ; atau
- bila ditawarkan perdamaian, namun perdamaian yang ditawarkan telah ditolak ;
atau
- pengesahan perdamaian tersebut dengan pasti ditolak.

Walaupun U.U.K. telah mengatur demikian, yaitu penetapan pailit bukan sarana terakhir bagi upaya yang dilakukan oleh kreditor, dengan maksud tujuan kepailitan sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 56A ayat 1

⁵⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-undang No. 4 Tahun 1998*, op. cit. h. 285.

U.U.K. Namun demikian Sutan Remy Sjahdeini tetap tidak sependapat dengan ketentuan Pasal 56A ayat 1 U.U.K., dengan berargumentasi :

Namun bagaimanapun juga ketentuan Pasal 56A ayat 1 dalam U.U.K. itu memasung hak kreditor separatis dari pemegang hak jaminan. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hukum jaminan ialah bahwa benda-benda yang dibebani dengan Hak Jaminan (Hak Agunan) tidak termasuk dan berada di luar harta pailit.⁵¹

Berbeda dengan pendapat Munir Fuady yang berpandangan jauh, bahwa penangguhan yang dimaksud oleh Pasal 56A ayat 1 U.U.K. di sisi lain masih mempunyai manfaat, dengan memberikan gambaran sebagai berikut :

Misalnya jika aset yang menjadi jaminan hutang (misalnya pabrik) yang tentu sangat berguna bagi kelancaran bisnis dari perusahaan yang pailit, maka apabila pabrik tersebut dapat dijual kapan saja oleh pihak kreditor separatis, hal tersebut cenderung untuk menggagalkan suatu perdamaian, karena bisnis debitur akan akan segera disetop. Atau misalnya jika kurator beranggapan bahwa lebih menguntungkan jika aset debitur dijual secara keseluruhan (termasuk aset jaminan) daripada dijual sepotong-potong, maka kurator dalam masa tunggu berwenang untuk menjual aset jaminan hutang tersebut asal telah dipenuhi syarat-syarat tertentu.⁵²

Meskipun U.U.K. telah membatasi hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan, tetapi U.U.K. juga memberikan suatu konsekuensi hukum yang pasti apabila terjadi *insolvensi* dalam tenggang penangguhan. Berdasarkan Pasal 56A ayat 4 U.U.K., apabila dalam masa tenggang penangguhan 90 hari belum berakhir sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 56A ayat 1 U.U.K. ternyata debitur dinyatakan *insolvensi* sebagaimana dalam Pasal 168 U.U.K., maka demi hukum penangguhan tersebut

⁵¹ Sutan Remy Sjahdeini loc. cit.

⁵² Munir Fuady, op. cit. h. 104

berakhir. Hal ini sangat relevan, sebab tujuan dari yang dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 56A ayat 1 U.U.K. sudah tidak ada atau tidak diperlukan lagi dan harta pailit harus dilakukan pemberesan. Mengenai *insolvensi* yang terjadi dalam tenggang 90 hari ini, Rasjim Wiraatmadja mengingatkan kewaspadaan terhadap kreditor pemegang hak tanggungan tentang tanggal dimulainya *insolvensi*, karena kreditor pemegang hak tanggungan harus melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu 60 hari terhitung sejak dimulainya keadaan *insolvensi*.⁵³

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 56A ayat 5 U.U.K. masih memberikan kesempatan kepada kreditor pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan kepada kurator untuk mengangkat atau mengubah syarat-syarat penangguhan. Apabila permohonan kreditor pemegang hak tanggungan ditolak oleh kurator, berdasarkan Pasal 56A ayat 7 U.U.K., kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonannya lagi ke Hakim Pengawas. Selambat-lambatnya satu hari sejak permohonan diajukan, hakim pengawas wajib memerintahkan kurator untuk segera memanggil kreditor pemegang hak tanggungan (dengan surat tercatat atau melalui kurir), untuk didengar pada sidang pemeriksaan. Pemeriksaan di persidangan harus segera diputus oleh Hakim Pengawas paling lambat sepuluh hari terhitung sejak permohonan diajukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada Hakim Pengawas (Pasal 56A ayat 8

⁵³ Rasjim Wiraatmadja, *Hal-hal yang Perlu Diperhatikan Bank Sebagai Pemohon Pailit*, dalam Rudhy A. Lontoh, Denny Kailimang dan Benny Ponto, *Penyelesaian Utang-Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumi, Bandung, 2001, h. 531.

U.U.K.). Dalam memutus permohonan tersebut, berdasarkan Pasal 56A ayat 9

U.U.K. Hakim Pengawas mempertimbangkan :

- a. Lamanya jangka waktu penangguhan yang sudah berlangsung ;
- b. Perlindungan kepentingan para kreditor dan pihak ke tiga ;
- c. Kemungkinan terjadinya perdamaian ;
- d. Dampak penangguhan tersebut atas kelangsungan usaha dan majemen usaha debitor serta pemberesan harta pailit.

Berdasarkan Pasal 152 U.U.K., perdamaian yang telah disahkan hanya berlaku bagi kreditor konkuren dan tidak berlaku bagi kreditor yang mempunyai hak yang didahulukan (termasuk kreditor pemegang hak tanggungan), hal ini disebabkan memang kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat ikut dalam rapat pengambilan suara untuk perdamaian. Dari Pasal 152 U.U.K. tersebut Munir Fuady berpendapat bahwa kreditor pemegang hak tanggungan tidak boleh ikut dalam dalam perhitungan suara dalam perdamaian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 139 U.U.K dan Pasal 128 U.U.K, tanpa menghilangkan hak kreditor pemegang hak tanggungan untuk menjadi kreditor konkuren dalam hal meminta pelunasan apabila penjualan obyek tanggungan tidak mencukupi.⁵⁴

Kreditor pemegang hak tanggungan (baik sebagai pihak pemohon atau bukan sebagai pihak pemohon kepailitan) tidak dapat masuk dalam perhitungan suara dalam rangka perdamaian yang dilakukan oleh para kreditor. Pemegang hak tanggungan dapat saja ikut dalam perhitungan suara dalam perdamaian, tetapi ia

⁵⁴ Ibid. h. 122

harus melepaskan haknya sebagai kreditor pemegang hak tanggungan (Pasal 139 ayat 1 U.U.K). Sebagai konsekuensinya, apabila perdamaian tersebut ditolak kedudukannya tetap sebagai kreditor konkuren dan tidak berubah lagi menjadi kreditor pemegang hak tanggungan (Pasal 139 ayat 2 U.U.K.).

Kreditor pemegang hak tanggungan dapat juga ikut dan mempunyai hak suara tanpa harus melepaskan haknya sebagai kreditor pemegang hak tanggungan, apabila dari hasil penjualan obyek hak tanggungan yang telah dilakukan tidak mencukupi, yang mana kreditor pemegang hak tanggungan telah menjadi kreditor konkuren dari sisa piutangnya yang belum terbayar itu untuk diajukan dalam rapat pencocokan hutang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 128 U.U.K.

Dapat saja terjadi misalnya dalam perdamaian terjadi kesepakatan antara kurator dengan kreditor pemegang hak tanggungan bahwa hutang akan dibayar secara tidak penuh, tetapi kreditor pemegang hak tanggungan masih berhak atas obyek hak tanggungan, sehingga kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan dengan kedudukannya masih sebagai kreditor separatis.⁵⁵ Apabila dari hasil eksekusi yang telah dilakukan, ternyata hutang yang telah dibayar kepada kreditor pemegang hak tanggungan masih tidak mencukupi, dalam hal yang demikian kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengajukan lagi sisa piutangnya melalui rapat verifikasi sebagai kreditor konkuren seperti yang diatur dalam Pasal 128 U.U.K.

⁵⁵ Munir Fuady, *op. cit.* h. 123.

a. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang Ikut Dalam Rapat Perhitungan Suara Dalam Tenggang Penangguhan 90 Hari

Seperti telah dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 56A ayat 1 U.U.K., bahwa salah satu tujuan dari penangguhan eksekusi hak tanggungan dalam tenggang waktu 90 hari adalah untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian. Selanjutnya berdasarkan Pasal 168 U.U.K bahwa debitor baru dinyatakan *insolvensi* apabila dalam rapat verifikasi tidak ditawarkan perdamaian, atau apabila ditawarkan perdamaian namun perdamaian yang telah ditawarkan telah ditolak, atau pengesahan perdamaian tersebut dengan pasti ditolak. Yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana seandainya dalam masa tenggang penangguhan 90 hari tersebut kreditor pemegang hak tanggungan ikut dalam verifikasi, selanjutnya kreditor pemegang hak tanggungan ikut dalam rapat pengambilan suara untuk penentuan perdamaian (sebagaimana ditentukan dalam Pasal 139 ayat 1 dan 2 U.U.K) ?

Pada dasarnya kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat ikut dan mempunyai hak suara dalam rapat perhitungan suara dalam perdamaian. Namun demikian kreditor pemegang hak tanggungan dapat ikut dalam rapat pengambilan suara untuk penentuan perdamaian, dengan syarat ia harus melepaskan haknya sebagai kreditor pemegang hak tanggungan (sebagaimana diatur dalam Pasal 139 ayat 1 U.U.K.). Dengan demikian kreditor pemegang hak tanggungan setelah menentukan sikapnya untuk ikut rapat dalam pengambilan suara untuk penentuan perdamaian dalam masa tenggang waktu penangguhan 90 hari, demi hukum

kedudukannya berubah menjadi kreditor konkuren. Sebagai konsekuensinya, apabila dalam masa tenggang waktu penangguhan 90 hari ternyata terjadi *insolvensi* (terjadi seperti ditentukan dalam Pasal 56A ayat 4 U.U.K. jo. Pasal 168 U.U.K.) misalnya karena perdamaian ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 139 ayat 2 U.U.K. kedudukan kreditor pemegang tetap sebagai kreditor konkuren dan tidak berubah lagi menjadi kreditor pemegang hak tanggungan. Dengan demikian ia bersaing bersama-sama dengan kreditor lain, karena obyek hak tanggungan menjadi harta pailit.

3. Tenggang Waktu Pelelangan Obyek Hak Tanggungan Berdasar Pasal 57 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998

Dalam Pasal 57 ayat 1 U.U.K. ditentukan bahwa dengan tetap memperhatikan Pasal 56A U.U.K. kreditor pemegang hak jaminan (termasuk pemegang hak tanggungan) "*harus*" melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu dua bulan terhitung sejak dimulainya *insolvensi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 168 U.U.K. Selanjutnya berdasarkan Pasal 57 ayat 2 U.U.K. ditentukan apabila setelah lewat jangka waktu dua bulan tersebut kreditor pemegang hak jaminan (termasuk kreditor pemegang hak tanggungan) tidak dapat melaksanakan haknya, kurator "*harus*" menuntut diserahkannya barang yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 U.U.K. tanpa mengurangi hak pemegang hak tersebut untuk memperoleh hasil penjualan agunan.

Dari ketentuan Pasal 57 ayat 1 dan ayat 2 U.U.K. ini dilihat dari penafsiran gramatikal dengan kata “harus” merupakan ketentuan yang bersifat memaksa dan mengikat kreditor pemegang hak tanggungan, sehingga kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat menyimpanginya. Dengan demikian apabila setelah debitor sudah dinyatakan *insolvensi*, maka terhitung sejak hari itu juga kreditor pemegang hak tanggungan harus dapat menjual obyek hak tanggungan dengan tata cara sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 20 U.U.H.T. jo. Pasal 58 U.U.K.

Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 57 ayat 1 U.U.K. diberi tenggang waktu dua bulan kreditor harus dapat menjual obyek hak tanggungan. Apabila dalam jangka dalam jangka waktu dua bulan kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat menjual obyek hak tanggungan, maka berdasarkan Pasal 57 ayat 2 U.U.K. kreditor pemegang hak tanggungan harus menyerahkan obyek hak tanggungan kepada kurator untuk dijual dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 U.U.K, dan hasil penjual obyek hak tanggungan akan dibayarkan kepada kreditor pemegang hak tanggungan.

Dengan ketentuan Pasal 57 ayat 1 dan 2 U.U.K ini telah membatasi wewenang kreditor pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan hak-haknya berdasarkan Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T. Bahkan Sutan Remy Sjahdeini beranggapan ketentuan tersebut sebagai ketentuan yang tidak mengakui keberadaan hak separatis dari pemegang hak tanggungan :

Ketentuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 56A ayat 3 dan Pasal 57, bukan saja menegaskan dan memperjelas sikap UU Kepailitan yang tidak mengakui hak separatis dari kreditor pemegang hak jaminan (termasuk pemegang hak tanggungan, dari penulis), karena memasukkan benda-benda yang dibebani Hak Jaminan sebagai harta pailit, tetapi juga sekaligus telah tidak mengakui dan merenggut hak Kreditor pemegang Hak Jaminan untuk dapat mengeksekusi sendiri Hak Jaminannya, yaitu dengan cara menjual benda-benda yang telah dibebani Hak Jaminan itu.⁵⁶

Apa yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini itu cukup beralasan apabila ditinjau bahwa kepailitan yang dinyatakan oleh pengadilan identik dengan *insolvensi*, sehingga kepailitan adalah suatu keadaan di mana debitor sudah tidak dapat membayar seluruh hutang-hutangnya (*insolvent*). Kepentingan yang lebih besar dari suatu keadaan pailit, misalnya untuk perdamaian atau demi meningkatkan harta pailit tidak dibutuhkan lagi.

Insolvensi dalam U.U.K tidak demikian, tetapi merupakan suatu tahap yang mana setelah putusan pailit antara kurator dengan para kreditor tidak terjadi perdamaian, selanjutnya harta pailit harus dilakukan pemberesan oleh kuartor untuk pelunasan hutang-hutang debitor pailit. Sedangkan bagi kreditor pemegang hak tanggungan, ia dapat langsung melaksanakan hak-haknya, dengan pembatasan Pasal 57 U.U.K. Dari Pasal 57 U.U.K. tersebut Munir Fuady memberikan gambaran tentang akibat adanya *insolvensi*:

..... Tentunya dengan terjadinya insolvensi terhadap debitor pailit, akan membawa beberapa konsekuensi hukum tertentu, yaitu sebagai berikut :

⁵⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-undang No. 4 Tahun 1998*, op. cit. h. 289.

1. ***Harta pailit segera dieksekusi dan dibagi kecuali yang menyebabkan penundaan eksekusi dan penundaan pembagian akan lebih menguntungkan.***
2. ***Pada Prinsipnya Tidak ada Rehabilitasi. Hal ini dikarenakan dalam hal insolvensi tidak terjadi perdamaian, dan aset debitur pailit justru lebih kecil dari kewajibannya.***⁵⁷

Seandainya obyek hak tanggungan yang dijual oleh kreditor pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T jauh dibawah harga pasar sudah menjadi risiko kreditor pemegang hak tanggungan untuk ikut pelunasan sebagai kreditor konkuren. Apa yang dikemukakan oleh Munir Fuady eksekusi hak tanggungan dapat ditunda eksekusinya apabila penundaan itu akan lebih menguntungkan. Mungkin saja penundaan tersebut disebabkan oleh kesepakatan yang dibuat antara kreditor dan kurator. Namun perlu diingat kesempatan kreditor pemegang hak tanggungan hanya dua bulan, setelah lewat dua bulan kreditor pemegang hak tanggungan tidak berwenang lagi untuk menjual obyek hak tanggungan (Pasal 57 ayat 2 U.U.K), oleh karenanya kreditor pemegang hak tanggungan harus dapat memanfaatkan waktu secara tepat dan cepat.

Menurut penulis, Pasal 57 ayat 1 dan 2 U.U.K. sangat tidak realitis apabila ditinjau dari segi praktek bisnis khususnya perbankan, yang digambarkan oleh Sutan Remy Sjahdeini :

..... mungkinkah bagi bank untuk menjual sebuah pabrik semen atau sebuah hotel bintang 5 (lima) yang merupakan agunan bagi bank berdasarkan pembebanan Hak Tanggungan hanya dalam waktu 2 (dua) bulan saja? Masa persiapan, ditambah masa untuk mendapatkan pembeli sampai kepada penyelesaian perjanjian jual-beli dan penerimaan uang penjualan pabrik semen atau hotel tersebut dapat

⁵⁷ Munir Fuady, op. cit h. 137

memakan waktu antara 1-2 tahun. Bahkan tidak mustahil lebih dari 2 tahun.⁵⁸

Berdasarkan Pasal 57 ayat 3 U.U.K. ditentukan bahwa setiap waktu kurator dapat membebaskan barang agunan dengan membayar kepada kreditor (kreditor pemegang hak tanggungan) yang bersangkutan jumlah terkecil antara harga pasar barang agunan dan jumlah hutang yang dijamin dengan barang agunan tersebut.

Dari ketentuan pasal 57 ayat 3 U.U.K. tersebut dapat disimpulkan bahwa kurator mempunyai wewenang melunasi hutang debitor terhadap kreditor pemegang hak tanggungan sehingga obyek hak tanggungan berada dalam penguasaan kurator secara penuh, dengan ketentuan pembayaran kepada kreditor pemegang hak tanggungan tersebut dengan harga yang terkecil. Jika harga pasar obyek hak tanggungan lebih kecil (rendah), maka kurator berwenang membayar kepada kreditor pemegang hak tanggungan adalah harga pasar, dan sebaliknya jumlah hutang lebih kecil dari harga pasar maka kurator berwenang untuk membayar hutang kreditor sejumlah hutangnya tersebut. Ketentuan ini akan menimbulkan permasalahan tentang pihak yang dapat menentukan harga pasar apakah kurator atau debitor. Hal ini berkaitan dengan harga obyek hak tanggungan yang hendak dijual dalam perkara kepailitan (*harga likuidasi/liquidation price*) seringkali lebih rendah dibandingkan dengan apabila obyek hak tanggungan dijual

⁵⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-undang No. 4 Tahun 1998*, op. cit h. 292.

dalam keadaan normal (*harga pasar/market price*).⁵⁹ Apabila kurator benar-benar melaksanakan wewenangnya, misalnya dengan membayar kreditor sesuai dengan harga pasar yang lebih rendah dibandingkan dengan jumlah hutang, tentunya akan merugikan kreditor pemegang hak tanggungan.

Apabila ditelaah secara seksama tindakan kurator ini adalah bertujuan agar harta pailit yang ada dalam penguasaan kurator menjadi lebih besar, sehingga dapat diharapkan dapat menguntungkan kreditor secara umum (seluruh kreditor). Selanjutnya yang menjadi pertanyaan adalah apakah dapat dijamin bahwa obyek hak tanggungan yang telah dibebaskan dan ada pada penguasaan kurator menjadi lebih tinggi saat dijual oleh kurator? Perhitungan kurator dalam melaksanakan Pasal 57 ayat 3 U.U.K relatif harus hati-hati, karena di lain pihak kesalahan kurator akan dapat merugikan kreditor pemegang hak tanggungan. Di lain pihak lagi kurator harus dapat menjual lagi (saat pemberesan) dengan harga yang tidak boleh kurang dari harga yang telah dibayar kepada kreditor pemegang hak tanggungan, konsekuensinya dapat saja terjadi penjualan akan dapat merugikan kreditor konkuren.

a. Wewenang Eksekusi Hak Tanggungan Selama Tenggang Waktu 2 (dua) Bulan

Menurut U.U.K., sebenarnya kreditor pemegang hak tanggungan baru secara efektif berwenang mengeksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal

⁵⁹ Ibid. h. 293.

56 ayat 1 U.U.K. jo. Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T. hanya dalam tenggang waktu dua bulan. Selanjutnya dalam melaksanakan Pasal 56 ayat 1 U.U.K. kreditor pemegang hak tanggungan harus berpegang pada Pasal 58 U.U.K., yaitu dalam Pasal 58 ayat 1 U.U.K. kreditor pemegang hak tanggungan wajib memberikan pertanggungjawaban kepada kurator tentang hasil penjualan obyek hak tanggungan, dan menyerahkan kepada kurator sisa hasil penjualan setelah dikurangi jumlah hutang, bunga dan biaya. Kreditor pemegang hak tanggungan mendapatkan pelunasan hanya sepanjang piutang dan bunganya, dan terhadap biaya-biaya eksekusi diambil dari hasil eksekusi hak tanggungan tersebut. Apabila dari hasil penjualan obyek hak tanggungan itu tidak mencukupi, berdasarkan Pasal 58 ayat 4 U.U.K. kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengajukan kekurangan atas tagihan piutangnya dari harta pailit sebagai kreditor konkuren. Pengajuan itu dilakukan setelah kreditor mengajukan permintaan pencocokan utang.

U.U.K. tidak mengatur bagaimana seandainya dari hasil eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan ternyata obyek hak tanggungan melebihi nilai jaminan yang telah diperjanjikan? Sedangkan jumlah seluruh hutang dan bunga melebihi nilai jaminan yang telah diperjanjikan. Apakah ketentuan seperti yang telah dijelaskan dalam Bab II yang membahas mengenai pembayaran piutang kreditor oleh debitor akan berlaku dalam kepailitan? Menurut hemat penulis asas dalam perjanjian hak tanggungan yang merupakan perjanjian aksesoir, yaitu perjanjian hak tanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya (perjanjian hutang-piutang atau perjanjian kredit).

Ketentuan ini berlaku juga dalam pembayaran hak tanggungan dalam kepailitan, sehingga asas *pelunasan hutang debitor terhadap kreditor tidak bisa melebihi dari perjanjian pokoknya* tetap berlaku dalam pemberesan yang menyangkut kepailitan.

Apa yang ditentukan oleh Pasal 58 ayat 1 dan ayat 4 U.U.K. ini merupakan kewenangan yang diberikan oleh U.U.K. kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk dilaksanakan dalam tenggang waktu dua bulan sebagaimana telah diuraikan di atas dalam Pasal 57 ayat 1 U.U.K. Dengan demikian secara efektif kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak atas obyek hak tanggungan dalam waktu yaitu :

- sebelum adanya putusan pailit, dan
- setelah tenggang waktu 90 hari telah berakhir, (apabila belum ada insolvensi sampai adanya insolvensi), dan atau
- setelah adanya insolvensi tetapi hanya paling lama dua bulan (Pasal 57 ayat 1 U.U.K.).

b. Wewenang Eksekusi Obyek Hak Hak Tanggungan Sesudah Tenggang Waktu 2 (dua) bulan.

U.U.K. tidak secara tegas dan rinci yang mengatur masalah pelaksanaan eksekusi hak jaminan (termasuk hak tanggungan) setelah tenggang waktu dua bulan berakhir. Apakah eksekusi itu dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan ataukah dilakukan oleh kurator ? Dalam Pasal 56A ayat 3 U.U.K. kurator dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan yang masih dalam masa

penangguhan 90 hari, tetapi dalam Penjelasan Pasal 56A ayat 3 U.U.K. wewenang kurator ini hanya terbatas terhadap barang-barang persediaan (*inventory*) atau barang-barang bergerak (*current asset*), dengan demikian kurator tidak dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 56A ayat 3 U.U.K ini, karena hak tanggungan tidak termasuk di dalam ketentuan Pasal 56A ayat 3 U.U.K.

Dalam Pasal 57 ayat 1 U.U.K. Kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi hak tanggungan dengan tenggang waktu paling lama dua bulan terhitung sejak dimulainya keadaan insolvensi. Berdasarkan Pasal 57 ayat 2 U.U.K., apabila kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat menjual obyek hak tanggungan dalam tenggang waktu dua bulan, maka kurator harus meminta obyek hak tanggungan untuk dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 U.U.K. Menurut Sutan Remy Sjahdeini ketentuan ini tidak jelas, siapa yang akan menjual obyek hak tanggungan setelah tenggang waktu dua bulan,⁶⁰ Rasjim Wiraatmadja berpendapat yang sama dengan Sutan Remy Sjahdeini,⁶¹ bahwa U.U.K. tidak mengatur tentang hal tersebut. Berbeda dengan pendapat Munir Fuady, ia berpendapat bahwa yang berwenang menjual obyek hak tanggungan adalah kurator.⁶²

Penulis sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Munir Fuady, dengan beberapa kajian terhadap Pasal 57 ayat 2 U.U.K dan Pasal 169 U.U.K.,

⁶⁰ Ibid. h. 295.

⁶¹ Rasjim Wiraatmadja loc. cit.

⁶² Munir Fuady, op. cit h. 159-160

Apabila melihat Pasal 169 U.U.K., ternyata memang Pasal 169 tidak mengatur soal penjualan,⁶³ tetapi mengatur soal tata cara permohonan penghentian melanjutkan usaha debitor yang dilakukan melalui permohonan kepada hakim pengawas, teks lengkap Pasal 57 ayat 2 U.U.K. :

- (2) Setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), kurator harus menuntut diteruskannya barang yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara Pasal 169, tanpa mengurangi hak pemegang hak tersebut untuk memperoleh hasil penjualan agunan tersebut.**

Dan teks lengkap Pasal 169 U.U.K. sebagai berikut :

- (1) Atas permintaan seorang berpiutang atau Balai bolehlah Hakim Pengawas memerintahkan, supaya pelanjutan perusahaan dihentikan. Tentang permintaan ini harus didengarkan panitia dari para berpiutang. Apabila permintaan tersebut tidak telah dilakukan olehnya.**
- (2) Selain dari itu, bolehlah Hakim Pengawas mendengar setiap berpiutang dan si berutang.**

Apabila kita telaah bunyi Pasal 57 ayat 2 U.U.K. dan Pasal 169 U.U.K., yang menjadi titik tekan adalah dijual sesuai “dengan cara” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 U.U.K. Jadi yang dimaksud adalah bagaimana cara adalah *proses* agar obyek hak tanggungan dapat dijual, tentunya akan dilaksanakan seperti *penghentian usaha debitor* dalam Pasal 169 U.U.K. Berdasarkan pemikiran demikian, dengan tetap mendasarkan Pasal 169 U.U.K., agar obyek hak tanggungan dapat dijual harus dilakukan dengan tata cara sebagai berikut :

- i. Permohonan diajukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan atau kurator ;
- ii. Diajukan kepada Hakim Pengawas ;

⁶³ Sudargo Gautama, op. cit. h. 96.

- iii. Kreditor atau kurator mengajukan permohonan terlebih dahulu mendengar (pendapat) panitia kreditor ;
- iv. Apabila dalam permohonan tersebut tidak mendengarkan panitia kreditor, Hakim Pengawas dapat mendengar (pendapat) para kreditor dan debitor pailit.

Setelah proses atau cara dilakukan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 169 U.U.K., permohonan yang diajukan atas permohonan kreditor pemegang hak tanggungan atau kurator, dan setelah mendapatkan perintah Hakim Pengawas, berdasarkan Pasal 12 ayat 1 U.U.K kurator menjual obyek hak tanggungan (Pasal 170 ayat 1 U.U.K.). Penjualan obyek hak tanggungan itu dilakukan dengan tata cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 171 dan seterusnya U.U.K., yaitu:

- a. Dijual melalui pelelangan umum ; atau
- b. Dijual di bawah tangan tetapi harus dengan persetujuan Hakim Pengawas.

Seperti yang ditentukan dalam Pasal 57 ayat 2 U.U.K. penjualan obyek hak tanggungan tersebut tidaklah mengurangi hak kreditor pemegang hak tanggungan untuk memperoleh hasil penjualan untuk pembayaran piutangnya. Oleh karenanya hasil penjualan obyek hak tanggungan harus dibayarkan oleh kurator kepada kreditor pemegang hak tanggungan sepanjang untuk pembayaran hutang dan bunga.

Dari apa yang ditentukan oleh Pasal 57 ayat 2 U.U.K. yang dikaitkan Pasal 169 U.U.K., yang mana Pasal 169 U.U.K ini berkaitan dengan Pasal 170 U.U.K dan Pasal 171 U.U.K. Oleh karenanya pasal-pasal tersebut merupakan tata cara penjualan harta pailit yang dilakukan oleh kurator, terhadap harta pailit.

Dengan ketentuan yang ditentukan dalam Pasal 57 ayat 2 U.U.K., apakah dengan U.U.K. obyek hak tanggungan dianggap seperti harta pailit, sebagaimana yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini di atas?⁶⁴

Menurut hemat penulis, setelah dua bulan tenggang waktu yang diberikan oleh Pasal 57 ayat 1 U.U.K. kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat menjual obyek hak tanggungan, status obyek hak tanggungan tetap sebagai harta di luar harta pailit, jadi bukan termasuk harta pailit. Kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan tetap sebagai kreditor separatis sepanjang mengenai pelunasan piutangnya yang terpisah dari harta (boedel) pailit, namun hak dan kreditor pemegang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan telah dibatasi oleh U.U.K. Hak kreditor pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pembayaran (pelunasan) piutangnya tetap dipertahankan, yaitu pada saat eksekusi obyek hak tanggungan yang dilaksanakan oleh kurator akan dibayarkan kepada kreditor pemegang hak tanggungan sebagai pembayaran tagihan utang.

Secara terinci Munir Fuady menjelaskan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan setelah lewat dua bulan kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat melaksanakan haknya berdasarkan Pasal 57 ayat 1 U.U.K., dan yang berwenang melaksanakan eksekusi lelang adalah kurator, yang lengkapnya sebagai berikut :

⁶⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-undang No. 4 Tahun 1998*, op. cit. h. 289.

- i. ***Kreditur separatis tetap berhak mendapatkan haknya secara penuh dari hasil penjualan jaminan utang oleh kurator tersebut (Pasal 57 ayat (2)), termasuk dipenuhinya haknya atas bunga yang dicatat dalam pro memori (Pasal 124 ayat (2)).***
- ii. ***Akan tetapi sebelum dibagikan kepada kreditur separatis (kreditur pemegang hak tanggungan, dari penulis), atas hasil penjualan jaminan utang tersebut dipotong terlebih dahulu biaya kepailitan secara proporsional (Pasal 177 Undang-undang Kepailitan), hal mana tidak dilakukan seandainya kreditur separatis mengeksekusi sendiri jaminan utang tersebut.***
- iii. ***Apabila ada kelebihan dana dari hasil eksekusi jaminan hutang setelah diberikan kepada kreditur separatis haknya tersebut, maka sisa tersebut akan dimasukkan ke dalam harta pailit untuk dibagi-bagi kepada kreditur yang lain.***
- iv. ***Apabila hasil penjualan jaminan utang tidak mencukupi untuk menutupi semua utang kreditur separatis, maka (kecuali utang bunga pro memori), kreditur separatis mendapati hanya selaku kreditur konkuren, asalkan hal ini telah diajukan dalam rapat verifikasi (Pasal 58 ayat (4) juncto Pasal 128).⁶⁵***

Dari telaah terhadap Pasal 57 ayat 2 U.U.K dan Pasal 169 U.U.K. maupun pendapat Munir Fuady ini semakin menguatkan melemahnya hak kreditor pemegang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan, dan dapat dikatakan pasal-pasal tersebut bertentangan dengan Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T. dan Pasal 21 U.U.H.T. Yang mana hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan telah dibatasi. Termasuk hak untuk mengeksekusi obyek hak tanggungan telah diambil alih oleh kurator apabila setelah dua bulan kreditor pemegang hak tanggungan tidak dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan berdasar Pasal 57 ayat 1 U.U.K. jo. Pasal 58 U.U.K. Hal ini bukan berarti kreditor pemegang hak tanggungan tidak lagi sebagai kreditor separatis. Kreditor pemegang hak tanggungan tetap *kreditor separatis*, sebagaimana telah

⁶⁵ Munir Fuady, op. cit. h. 171.

dikemukakan di atas, pelaksanaan pembayaran (pelunasan) piutang kreditor pemegang hak tanggungan tetap dipisahkan dari harta pailit. Untuk lebih jelasnya akan dibahas mengenai asas *lex specialis derogat lex generalis* ditinjau dari ilmu hukum.

c. Benturan Norma

Sungguh ironis, apabila membandingkan ketentuan U.U.K yang menyangkut hak kreditor pemegang hak tanggungan terhadap hak tanggungan dengan hak tanggungan yang dimilikinya, yang mana hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan telah dilindungi dengan U.U.H.T. Secara eksplisit diatur dalam Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T, dan dipertegas lagi dalam Pasal 21 U.U.H.T. yang menyatakan bahwa kreditor pemegang hak tanggungan adalah kreditor separatis. Dalam hal ini Sutan Remy Sjahdeini menilai bahwa kedua undang-undang tersebut terdapat ketidak-serasian, yaitu mengenai undang-undang mana yang berlaku, dan mempertanyakan asas apa yang akan diterapkan, apakah berlaku asas *lex specialis derogat lex generalis* dapat diterapkan?⁶⁶

Apa yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini cukup beralasan, menurut penulis dengan mendasarkan pada pendapat dari Setiawan yang mengemukakan bahwa U.U.K. mempunyai sisi hukum formil (*hukum acara*) sekaligus mempunyai karakter publik, di samping di dalamnya terdapat ketentuan

⁶⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-undang No. 4 Tahun 1998*, op. cit. h. 296.

hukum materiil,⁶⁷ sehingga suatu kepailitan yang mempunyai karakter kepailitan tersebut sudah barang tentu merupakan ketentuan yang bersifat khusus (*lex specialis*), sebab tidak akan berlaku U.U.K. jika debitor tidak dinyatakan pailit, tetapi yang berlaku adalah tetap U.U.H.T. Dengan demikian asas yang dapat diterapkan adalah asas *lex specialis derogat lex generalis*, dan yang menjadi *lex specialis* adalah U.U.K.

Ditinjau dari ilmu hukum apa yang ditentukan dalam U.U.K. mengenai hak tanggungan khususnya yang diatur dalam Pasal 56A U.U.K., Pasal 57 ayat 2 U.U.K. dan Pasal 58 U.U.K. terhadap Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T. dan Pasal 21 U.U.H.T telah menyebabkan adanya perbenturan norma hukum (*norm conflict*). Hal ini disebabkan oleh adanya benturan *norma hukum* yang terkandung dalam pasal-pasal kedua undang-undang tersebut, tetapi bukan merupakan benturan *aturan hukum* atau undang-undang..

Menurut ilmu hukum, norma hukum merupakan isi dari aturan hukum,⁶⁸ dalam hal ini norma hukum yang terdapat dalam U.U.H.T. dan U.U.K. Kedua undang-undang itu pada dasarnya masih tetap berlaku, namun apabila terdapat kepailitan terhadap debitor akan timbul suatu *benturan norma hukum* mengenai hak kreditor pemegang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan.

⁶⁷ Setiawan, *Kepailitan: Konsep-konsep Dasar Serta Pengertiannya*, dalam *Kumpulan Makalah Calon Hakim Pengadilan Niaga*, Mahkamah Agung, R.I. 1998, h. 65-68.

⁶⁸ J.J.H. Bruggink, alih bahasa Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bandung, 1999, h. 92.

Dalam hal ini norma hukum (tentang hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan) dalam kedua undang-undang tersebut saling bertentangan.

Oleh karena norma hukum tidak mengenal *hierarchi*, yaitu norma hukum terdapat pada semua *hierachi* aturan hukum, namun norma hukum mengenal tentang norma hukum yang umum dan norma hukum yang khusus. Sebagaimana telah dikemukakan penulis di atas, bahwa norma hak tanggungan yang terdapat dalam U.U.H.T. merupakan norma hukum yang umum, sedangkan norma hukum tentang hak tanggungan yang ada dalam U.U.K. sebagai norma yang khusus. Namun demikian menurut hemat penulis, oleh karena kedua norma hukum dalam kedua undang-undang tersebut saling bertentangan, lebih baik norma hukum tentang hak tanggungan dalam U.U.H.T dan U.U.K. perlu disempurnakan, sehingga terdapat mana norma hukum yang umum dan norma hukum yang khusus serasi, yang pada akhirnya U.U.H.T. mempunyai keberlakuan normatif atau keberlakuan formal.



BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 telah memberikan perlindungan hukum yang pasti terhadap kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan hak-haknya apabila debitor wanprestasi atau pailit. Hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan tersebut telah diatur secara eksplisit dalam Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T dan Pasal 21 U.U.H.T.
- b. Debitor yang dinyatakan pailit oleh pengadilan, dengan berlakunya Pasal 56A U.U.K., Pasal 57 U.U.K dan Pasal 58 U.U.K, berpengaruh terhadap hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan sebagaimana yang telah diberikan oleh Pasal 20 ayat 1 U.U.H.T dan Pasal 21 U.U.H.T. Hal ini berakibat kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan menjadi lemah dan tidak terlindungi lagi oleh U.U.H.T, karena yang sangat berperan dalam proses kepailitan adalah kurator. Hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan berupa *parate eksekusi* dan eksekusi atas dasar *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan telah dibatasi oleh U.U.K. U.U.K. hanya mengutamakan pembayaran (pelunasan) piutang kreditor pemegang hak tanggungan. Dengan demikian timbul pertentangan antara norma hukum dalam U.U.H.T. dengan norma hukum yang ada dalam U.U.K., yaitu suatu hal yang dinamakan benturan norma hukum.

2. Saran

- a. Perlunya penyempurnaan U.U.H.T mengenai eksekusi hak tanggungan, yaitu agar dibuat ketentuan yang terpisah dan jelas dalam pasal tersendiri antara ketentuan mengenai hak kreditor pemegang hak tanggungan untuk *menjual atas dasar kekuasaan sendiri (parate eksekusi)* dengan eksekusi berdasarkan *kekuatan eksekutorial* Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga terdapat perbedaan yang jelas dan rinci dari dua ketentuan tersebut.
- b. Perlunya penyempurnaan U.U.K. yang mengatur eksekusi hak tanggungan agar ada *keserasian norma hukum* yang terdapat antara U.U.H.T. dengan U.U.K., sehingga kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai kepastian hukum dan terlindungi berdasarkan U.U.H.T.



DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

Buku dan Makalah :

- Bruggink, J.J.H., (alih bahasa Arief Sidharta), *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bandung, 1999.
- Elijana, *Permasalahan-permasalahan Eksekusi Jaminan Kredit Dikaitkan dengan Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah dalam *Makalah Para Pakar yang Berkaitan dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1998 jo. Perpu No.1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan*, Mahkamah Agung R.I., Jakarta, 27 Nopember 1998.
- , *Tentang Akibat Pernyataan Pailit*, Makalah dalam *Makalah Para Pakar yang Berkaitan dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1998 jo. Perpu No.1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan*, Mahkamah Agung R.I., Jakarta, 27 Nopember 1998.
- Gautama, Sudargo, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru untuk Indonesia (1998)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan ke I, 1998.
- Lontoh, Rudy A, Denny Kailimang dan Benny Ponto, *Penyelesaian Utang-Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung, 2001.
- Mahkamah Agung R.I., *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II*, Mahkamah Agung R.I. April, 1994.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni Bandung, 1997
- Munir Fuady, *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bandung, 1999.
- Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- , *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan Kesatu, 1991.

- , *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Setiawan, *Kepailitan: Konsep-konsep Dasar Serta Pengertiannya*, Makalah dalam *Kumpulan Makalah Calon Hakim Pengadilan Niaga*, Mahkamah Agung, R.I. 1998.
- Sri Soedewi, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas tanah*, Liberty Yogyakarta, 1981.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999
- , *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening juncto Undang-undang No. 4 Tahun 1998*, Pustaka Utama Grafiti, Cetakan Pertama Jakarta, Desember 2002.
- Sutantio, Retno Wulan, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Makalah dalam *Undang-undang No. 4 Tahun 1998 dan Permasalahannya*, Mahkamah Agung R.I. 1998.
- Yahya Harahap, M, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT Gramedia, Jakarta, 1991.
- , *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Undang-undang dan Peraturan-peraturan :

- Burgelijke Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), Staatsblad 1908-542, Engelbrecht, Ickhtiar Baru - van Hooeve, Jakarta, 1989.
- Herziene Indonesische Reglement* (Hukum Acara Perdata), Staatsblad 1848-16 jo. No. 57, Engelbrecht, Ickhtiar Baru - van Hooeve, Jakarta, 1989.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang ***Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah***, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1998 Tentang ***Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Tentang Kepailitan Menjadi Undang-undang***, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 3778.



LAMPIRAN



LEMBARAN-NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No. 135, 1998 UTANG-PIUTANG. KEPAILITAN. PERUSAHAAN.
Kreditur. Debitur. Kurator. Balai Harta Peninggalan.
(Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Repu-
blik Indonesia Nomor 3778).

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1998
TENTANG
PENETAPAN PERATURAN PEMERINTAH PENGANTI
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 1998 TENTANG
PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG TENTANG
KEPAILITAN MENJADI UNDANG-UNDANG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa untuk memelihara kesinambungan pembangunan nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kehidupan perekonomian nasional perlu diusahakan tetap dapat berkembang dengan wajar;
- b. bahwa krisis moneter yang terjadi di Indonesia telah memberi pengaruh tidak menguntungkan terhadap perekonomian nasional, sehingga menimbulkan kesulitan besar terhadap dunia usaha dalam menyelesaikan utang piutang untuk meneruskan kegiatannya, dan menimbulkan dampak yang merugikan masyarakat;
- c. bahwa penyelesaian utang piutang di kalangan dunia usaha, besar artinya dalam upaya pemulihan kegiatan usaha pada khususnya dan perkembangan perekonomian nasional pada umumnya, sedang Undang-undang

tentang Kepailitan (Faillissements-Verordening, Staatsblad 1905 Nomor 217 juncto Staatsblad 1906 Nomor 348) sebagian besar tidak sesuai lagi dengan perkembangan keadaan, maka perlu dilakukan perubahan atas Undang-undang tentang Kepailitan tersebut;

- d. bahwa untuk menciptakan kepastian hukum bagi kepentingan dunia usaha dalam mengatasi persoalan yang mendesak, yaitu penyelesaian utang piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif, Pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang Kepailitan;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, c, dan d, dipandang perlu menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang Kepailitan menjadi Undang-undang;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang tentang Kepailitan (Faillissements-Verordening, Staatsblad 1905 Nomor 217 juncto Staatsblad 1906 Nomor 348);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

UNDANG-UNDANG TENTANG PENETAPAN PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 1998 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG TENTANG KEPAILITAN MENJADI UNDANG-UNDANG.

Pasal 1

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang tentang Kepailitan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 87, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3761) ditetapkan menjadi Undang-undang, dan melampirkannya sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Undang-undang ini.

Pasal 2

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 9 September 1998
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 September 1998
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

AKBAR TANDJUNG



TAMBAHAN LEMBARAN-NEGARA R.I.

No. 3778 UTANG-PIUTANG. KEPAILITAN. PERUSAHAAN.
Kreditur. Debitur. Kurator. Balai Harta Peninggalan.
(Penjelasan atas Lembaran Negara Republik Indonesia
Tahun 1998 Nomor 135).

PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1998
TENTANG
PENETAPAN PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 1998 TENTANG
PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG TENTANG
KEPAILITAN MENJADI UNDANG-UNDANG

UMUM

Tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Tujuan tersebut dicapai melalui upaya pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan, termasuk aspek ekonomi yang dilakukan secara berkesinambungan. Dalam rangka ini perlu diusahakan agar kehidupan perekonomian nasional tetap dapat berkembang dengan wajar.

Krisis moneter yang terjadi di Indonesia sejak pertengahan tahun 1997 telah menimbulkan kesulitan yang besar terhadap perekonomian nasional khususnya dunia usaha. Kemampuan dunia usaha dalam mengembangkan kegiatannya menjadi sangat terganggu, terutama untuk memenuhi kewajiban pembayaran utang mereka kepada kreditur. Keadaan ini telah melahirkan akibat berantai, dan apabila tidak segera diselesaikan akan menimbulkan dampak yang lebih luas, antara lain hilangnya kesempatan kerja dan timbulnya kerawanan sosial lainnya.

Oleh karena itu, untuk kepentingan dunia usaha dalam menyelesaikan masalah utang piutang tersebut secara adil, cepat, terbuka dan efektif, sangat diperlukan sarana hukum yang mendukungnya.

Pada saat ini, sarana hukum yang tersedia adalah Undang-undang tentang Kepailitan (Faillissements-Verordening, Staatsblad 1905 Nomor 217 juncto Staatsblad 1906 Nomor 348), yang tidak sepenuhnya sesuai dengan kebutuhan bagi penyelesaian masalah kepailitan termasuk masalah penundaan kewajiban pembayaran utang.

Berhubung dengan adanya kebutuhan yang sangat mendesak untuk segera mengatasi masalah tersebut di atas, Pemerintah berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 telah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang Kepailitan.

Sambil menunggu dibentuknya Undang-undang tentang Kepailitan yang baru dan komprehensif, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang Kepailitan perlu ditetapkan menjadi Undang-undang.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas