



**KENDALA PENERAPAN PARATE EKSEKUSI PASAL 6  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 PADA MASA  
INSOLVENSI KEPAILITAN DEBITOR KORPORASI  
( ANALISIS KASUS PT BANK X )**

**T E S I S**

**Oleh**

**Nurintan Rismauli Marpaung  
NPM. 1006737200**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
JANUARI 2012**

**KENDALA PENERAPAN PARATE EKSEKUSI PASAL 6  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 PADA MASA  
INSOLVENSI KEPAILITAN DEBITOR KORPORASI  
( ANALISIS KASUS PT BANK X )**

**T E S I S**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Hukum**

**Oleh**

**Nurintan Rismauli Marpaung  
NPM. 1006737200**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER HUKUM  
JANUARI 2012**

**UNIVERSITAS INDONESIA**

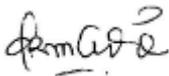
i

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

N a m a : Nurintan Rismauli Marpaung

N P M : 1006737200

Tanda Tangan : 

Tanggal : 20 Januari 2012

UNIVERSITAS INDONESIA

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
N a m a : Nurintan Rismauli Marpaung  
NPM : 1006737200  
Program Studi : Magister Hukum  
Judul Tesis : KENDALA PENERAPAN PARATE EKSEKUSI  
PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4  
TAHUN 1996 PADA MASA INSOLVENSI  
KEPAILITAN DEBITOR KORPORASI  
(ANALISIS KASUS PT BANK X).

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing / Penguji :  
Prof. Ny. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., MLI.



Ketua Sidang / Penguji :  
Heru Susetyo, S.H., LL.M, M.Si.



Penguji : Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn.



Ditetapkan di : J a k a r t a

Tanggal : 20 Januari 2012

UNIVERSITAS INDONESIA

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas berkat dan kasih-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari, tanpa bantuan dan bimbingan berbagai pihak, akan sangat sulit bagi penulis untuk menyelesaikan penelitian tesis ini. Untuk itu penulis hendak mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Prof. Ny. Arie Sukanti Hutagalung, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ide, nasehat, motivasi, bantuan, kesabaran, serta perhatian dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih tak terhingga untuk waktu yang telah beliau luangkan membimbing penulis di tengah-tengah kesibukan beliau yang sangat padat.
2. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, M.H., selaku Pembimbing Akademis dan Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia untuk segala nasehat, motivasi, serta perhatian yang telah beliau berikan.
3. Bapak Heru Susetyo, S.H., LL.M, M.Si. dan Ibu Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn. selaku penguji yang telah banyak memberi masukan dalam penulisan tesis ini.
4. Segenap Staf Pengajar pada Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas segala bimbingan dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.
5. Seluruh Staf dan Pimpinan pada Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis di bidang administrasi dan informasi yang sangat berguna demi kelancaran kegiatan perkuliahan sampai dengan penyelesaian tesis ini.
6. Pemerintah Jepang melalui *Japan Bank for International Cooperation* (JBIC) dan Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Keuangan RI c.q.

UNIVERSITAS INDONESIA

Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK) Kementerian Keuangan RI c.q. Pusdiklat Pengembangan Sumber Daya Manusia-BPPK, atas segala bantuan yang diberikan kepada penulis baik moril maupun materiil melalui beasiswa Pendidikan Pascasarjana (S2) Program Dalam Negeri untuk pegawai Kementerian Keuangan RI.

7. Direktur Jenderal Kekayaan Negara c.q. Sekretaris Ditjen Kekayaan Negara c.q. Bagian Kepegawaian DJKN yang telah memberikan tugas belajar dan membantu segala keperluan administrasi kepada penulis guna melanjutkan pendidikan pada Program Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
8. Bapak Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, Kepala Seksi Pelayanan Lelang pada KPKNL Jakarta IV, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Jakarta IV, Bendahara Penerima pada KPKNL Jakarta IV, serta seluruh staf dan Pejabat Lelang pada KPKNL Jakarta IV khususnya Sdr. Moh. Misbah, atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk melakukan penelitian guna penulisan tesis ini. Terima kasih untuk segala penjelasan, informasi, dan data yang telah diberikan serta dukungan bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
9. Bapak Kepala KPKNL Tangerang serta segenap pejabat dan staf pada KPKNL Tangerang khususnya Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Tangerang yang berkenan menggantikan tugas-tugas saya sebagai Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Tangerang karena saya mengikuti tugas belajar ini.
10. Almarhum Bapak dan Almarhumah Mamakku yang sangat kusayangi dan kuhormati, meskipun Bapak dan Mamak tidak ada lagi di dunia ini, namun semangat dan harapan Bapak dan Mamak selalu memotivasiku untuk melakukan yang terbaik demi membanggakan Bapak dan Mamak.
11. Bapak dan Ibu Mertua yang saya hormati dan kasihi atas segala perhatian dan kasih sayang yang telah diberikan.

12. Suamiku tercinta yang menjadi pendamping hidup sekaligus teman terdekat untuk berbagi suka maupun duka. Terima kasih untuk senantiasa memberikan semangat, dukungan, nasehat, perhatian, kesabaran, doa, serta kasih sayang bagi penulis. Tesis ini kupersembahkan sebagai kado ulang tahun pernikahan kita yang ke-10.
13. Anak-anakku yang sangat kukasihi, yang menjadi cahaya jiwaku dan penyemangat hidupku. Terima kasih untuk segala dukungan, kasih sayang, dan pengertian yang telah diberikan kepada mama untuk dapat tetap bekerja serta melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi.
14. Ibu Nurma, Mbak Septi, dan rekan-rekan lainnya pada kantor Arie S. Hutagalung and Partners yang telah banyak membantu kelancaran proses penulisan tesis ini.
15. Rekan-rekan penulis pada Program Magister Hukum UI maupun pada lingkungan Ditjen Kekayaan Negara serta hubungan sosial lainnya, demikian pula dengan para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih untuk segala perhatian dan semangat yang diberikan bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Kuasa dan penuh kasih dan rahmat berkenan memberikan berkat serta membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan bagi para pihak yang membacanya.

Jakarta, 20 Januari 2012

Penulis

**UNIVERSITAS INDONESIA**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : Nurintan Rismauli Marpaung  
N P M : 1006737200  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : T e s i s

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif ( *Non – exclusive Royalty-Free Right* ) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

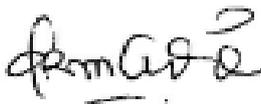
### **KENDALA PENERAPAN PARATE EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 PADA MASA INSOLVENSİ KEPAILITAN DEBITOR KORPORASI ( ANALISIS KASUS PT BANK X )**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media / format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data ( *data base* ), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Jakarta  
Pada Tanggal : 20 Januari 2011

Yang membuat pernyataan



(Nurintan Rismauli Marpaung)

UNIVERSITAS INDONESIA



## ABSTRAK

N a m a : Nurintan Rismauli Marpaung  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Judul : Kendala Penerapan Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada Masa Insolvensi Kepailitan Debitur Korporasi (Analisis Kasus PT. Bank X)

Kredit perbankan dalam jumlah besar diperlukan untuk mencapai kesinambungan pembangunan dan ekonomi, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum. Resiko kredit atau *default risk* dihadapi manajemen perbankan akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diterima dari bank beserta bunganya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Kondisi ini dapat menimbulkan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan (NPL)*. Dalam upaya memberikan perlindungan bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait, diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan terutama dalam hal pengembalian dana yang telah diberikan oleh kreditur perbankan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu serta kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, diberikan kewenangan bagi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk melakukan parate eksekusi. Ketika debitur dinyatakan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Niaga, maka mengacu pada Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU) Nomor 37 Tahun 2004 diatur bahwa hak eksekusi oleh kreditur separatis baru dapat dilaksanakan dalam waktu 2 (dua) bulan sejak dimulainya keadaan insolvensi. Terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh kreditur perbankan PT. Bank X ketika akan melakukan parate eksekusi pada masa insolvensi kepailitan debitur korporasi yaitu adanya waktu yang sangat terbatas untuk melaksanakan parate eksekusi Hak Tanggungan, hambatan dari Kurator dan para buruh / karyawan debitur korporasi, keberatan dari kreditur lainnya, serta adanya piutang pajak sebagai piutang yang paling preferen. Untuk mengurangi berbagai kendala tersebut, perlu adanya ketentuan yang lebih jelas mengatur hak-hak dan kewajiban berbagai pihak sehubungan dengan pelaksanaan parate eksekusi yang dilakukan oleh kreditur separatis pada masa insolvensi kepailitan dengan tetap melindungi hak kreditur separatis dalam upaya memperoleh pengembalian piutangnya.

Kata kunci :  
Hak Tanggungan, parate eksekusi, kepailitan, debitur korporasi, masa insolvensi.

## ABSTRACT

Name : Nurintan Rismauli Marpaung  
Program : Master of Law  
Title : Constraints in the Implementation of the Parate Execution of Article 6 of Law No. 4 of 1996 in the period of Corporate Debtor Insolvency (Case Analysis of PT. Bank X)

Large amounts of bank credit is required to fund a sustainable economic development, whether committed by governments as well as society both act as individuals or legal entities. Credit risk or default risk often faced by the banking management is caused by customer's failure or inability in returning the principle and interest borrowings from banks. This condition will lead in the creation of bad loans or non-performing loans (NPLs). As an effort to provide protection for the creditor and debtor and other relevant parties, a strong guarantee rights institution is required in order to provide legal certainties for all parties concerned, especially to recover the fund that has been granted by the creditor banks. Hak Tanggungan is a security right over the land for repayment of certain debt and preferred status to certain creditors of other creditors. Article 6 of Hak Tanggungan Law on Land and Its Goods Relating to Land No. 4 of 1996, provides authority to the first ranked holders of Hak Tanggungan in exercising the so-called parate executie. As the debtor is declared bankrupt by the Commercial Court decision, it refers to the Bankruptcy Act and the Suspension of Payment (UUK-PKPU) No. 37 of 2004 stipulated that the right of execution by a new separatist creditors can occur within 2 (two) months from the commencement of a state insolvency. There are some constraints faced by the creditor PT. Bank X in performing parate executie on the case of corporate debtor's bankruptcy due to the very limited time to exercise parate executie of Hak Tanggungan, also other matters related to regulations and from things outside regulations. To reduce these obstacles, there is a need for clearer provisions governing the rights and obligations of various parties in connection with the implementation of parate execution carried out by separatist creditors during the insolvency of corporate debtor while still protecting the rights of creditors in an attempt to return the separatist claims.

Key words :

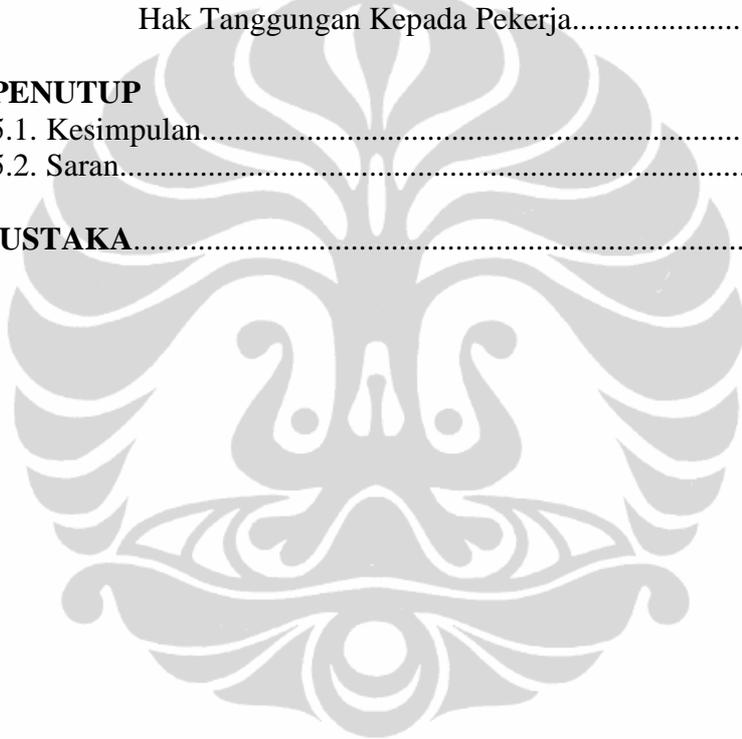
Hak Tanggungan (mortgage), parate executie, bankruptcy, corporate debtor, the insolvency.

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....                                  | i    |
| <b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....                        | ii   |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....                              | iii  |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                                 | iv   |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> .....      | vii  |
| <b>ABSTRAK</b> .....  | viii |
| <b>ABSTRACT</b> .....                                       | ix   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                                     | x    |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                                   | xiii |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....                                  | xiv  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                                    |      |
| 1.1. Latar Belakang.....                                    | 1    |
| 1.2. Perumusan Masalah.....                                 | 14   |
| 1.3. Tujuan Penelitian.....                                 | 14   |
| 1.4. Kegunaan Penelitian.....                               | 15   |
| 1.5. Kerangka Teori.....                                    | 16   |
| 1.6. Kerangka Konseptual.....                               | 21   |
| 1.6.1. Konsep Eksekusi Barang Jaminan.....                  | 21   |
| 1.6.2. Konsep Kepailitan.....                               | 23   |
| 1.7. Metode Penelitian.....                                 | 27   |
| 1.8. Sistematika Penulisan.....                             | 32   |
| <b>BAB II TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN DAN KEPAILITAN</b>   |      |
| 2.1. Pengertian Hak Tanggungan.....                         | 33   |
| 2.2. Subyek Hak Tanggungan.....                             | 38   |
| 2.3. Objek Hak Tanggungan.....                              | 40   |
| 2.3.1. Hak Milik.....                                       | 41   |
| 2.3.2. Hak Guna Usaha.....                                  | 42   |
| 2.3.3. Hak Guna Bangunan.....                               | 43   |
| 2.3.4. Hak Pakai.....                                       | 45   |
| 2.3.5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....               | 46   |
| 2.4. Asas-Asas Hak Tanggungan.....                          | 48   |
| 2.5. Eksekusi Hak Tanggungan.....                           | 64   |
| 2.6. Pengertian Kepailitan.....                             | 69   |
| 2.7. Proses Kepailitan.....                                 | 70   |
| 2.8. Dampak Kepailitan Terhadap Utang Debitor Korporasi.... | 85   |

|                |   |     |
|----------------|---|-----|
| <b>BAB III</b> | <b>PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN PADA MASA INSOLVENSİ KEPAILITAN DEBITOR KORPORASI</b>                   |     |
|                | 3.1. Dasar Hukum.....   | 93  |
|                | 3.2. Kreditor Perbankan Pemegang Hak Tanggungan.....  | 96  |
|                | 3.3. Mekanisme Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Masa Insolvensi Kepailitan.....   | 101 |
|                | 3.3.1. Pengajuan Permohonan Lelang.....   | 101 |
|                | 3.3.2. Kelengkapan Dokumen.....   | 106 |
|                | 3.3.3. Nilai Limit.....   | 111 |
|                | 3.3.4. Pengumuman Lelang Eksekusi.....  | 111 |
|                | 3.3.5. Jasa Pralelang dan Pascalelang.....  | 114 |
|                | 3.4. Teknis Pelaksanaan Lelang Eksekusi.....  | 117 |
|                | 3.4.1. Penyetoran dan Verifikasi Uang Jaminan Penawaran Lelang.....   | 117 |
|                | 3.4.2. Prosedur Lelang dan Risalah Lelang.....  | 119 |
|                | 3.4.3. Pembatalan Lelang.....   | 122 |
|                | 3.5. Kewajiban Pembayaran pada Lelang Eksekusi.....   | 124 |
|                | 3.5.1. Bea Lelang.....  | 125 |
|                | 3.5.2. Uang Miskin.....   | 127 |
|                | 3.5.3. Pajak Penghasilan (PPh) .....  | 128 |
| <b>BAB IV</b>  | <b>KENDALA PARATE EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN PADA MASA INSOLVENSİ KEPAILITAN DEBITOR KORPORASI</b>                       |     |
|                | 4.1. Kendala yang Terkait dengan Peraturan Perundang-undangan.....  | 131 |
|                | 4.1.1. Disharmonisasi Undang-Undang Kepailitan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.....   | 133 |
|                | 4.1.2. Disharmonisasi Undang-Undang Kepailitan dengan Asas Hukum Jaminan Kebendaan dan Hak Kreditor Separatis.....                          | 136 |
|                | 4.1.3. Terbatasnya Ketentuan Waktu untuk Verifikasi Dokumen sampai dengan Pelaksanaan Lelang.....   | 144 |
|                | 4.1.4. Inkonsistensi Undang-Undang Kepailitan Mengenai Hasil Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan Kreditor Separatis.... | 147 |
|                | 4.2. Kendala di Luar Peraturan Perundang-undangan.....  | 149 |
|                | 4.2.1. Aset Tidak Terjual pada Lelang Pertama.....  | 149 |
|                | 4.2.2. Kurator Kurang Kooperatif dalam Memberikan Dokumen Kepailitan.....   | 155 |
|                | 4.2.3. Kurator Meminta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dihentikan.....   | 156 |

|   |            |
|---|------------|
| 4.2.4. Kurator Meminta Agar Seluruh Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Disetorkan Kepada Kurator.....                         | 157        |
| 4.2.5. Kurator Menghambat Calon Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Melihat Obyek Lelang.....                          | 162        |
| 4.2.6. Pekerja Menentang Pelaksanaan Parate Eksekusi...   | 166        |
| 4.2.7. Pekerja Meminta Haknya Didahulukan dari Hasil Lelang Hak Tanggungan.....   | 169        |
| 4.2.8. Pengadilan Niaga Memerintahkan Kreditor Separatis Untuk Membagi Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Kepada Pekerja..... | 176        |
| <b>BAB V PENUTUP</b>  |            |
| 5.1. Kesimpulan.....  | 182        |
| 5.2. Saran.....   | 187        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>189</b> |



## DAFTAR TABEL

|                  |   |     |
|------------------|---|-----|
| <b>TABEL 1.1</b> | Hasil Pelaksanaan Lelang Pada KPKNL Jakarta IV Tahun 2008 – 2010.....   | 8   |
| <b>TABEL 3.1</b> | Jumlah Debitor Bank.....  | 97  |
| <b>TABEL 3.2</b> | Pengelompokan Bank Umum Berdasarkan Rasio NPL...  | 99  |
| <b>TABEL 3.3</b> | Perbedaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan di Masa Insolvensi Dengan Lelang Eksekusi Harta Pailit....   | 109 |
| <b>TABEL 3.4</b> | Tarif Bea Lelang Per Frekuensi Lelang.....  | 127 |
| <b>TABEL 3.5</b> | Perhitungan Hasil Bersih Lelang Eksekusi Aset Barang Tetap Milik Debitor Korporasi.....   | 129 |
| <b>TABEL 4.1</b> | Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT dalam Masa Insolvensi Kepailitan Debitor pada KPKNL Jakarta IV atas Permohonan Kreditor Perbankan (2009 – Mei 2011) ..... | 132 |
| <b>TABEL 4.2</b> | Jangka Waktu Perlawanan Terhadap Penangguhan Eksekusi.....  | 135 |
| <b>TABEL 4.3</b> | Waktu Untuk Lelang Eksekusi Pertama Barang Tidak Bergerak.....  | 145 |
| <b>TABEL 4.4</b> | Waktu Untuk Lelang Eksekusi Ulang Barang Tidak Bergerak.....  | 146 |

## DAFTAR GAMBAR

|                   |                                   |     |
|-------------------|-----------------------------------|-----|
| <b>GAMBAR 1.1</b> | Implementasi Utilitarianisme..... | 19  |
| <b>GAMBAR 3.1</b> | Pelayanan Pelaksanaan Lelang..... | 116 |



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. LATAR BELAKANG

Pembangunan ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk memelihara kesinambungan pembangunan, pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum melaksanakan kegiatan di bidang perekonomian dan keuangan yang memerlukan pendanaan dalam jumlah yang besar. Sebagian besar dana diperoleh melalui perkreditan perbankan.

Resiko kredit atau *default risk* yang dihadapi manajemen perbankan yaitu resiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diterima dari bank beserta bunganya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan atau dijadwalkan oleh karena Debitor cidera janji (*wanprestasi*). Kondisi ini dapat menimbulkan kredit bermasalah yaitu kredit yang berada dalam kolektibilitas diragukan dan macet *Non Performing Loan (NPL)*<sup>1</sup>.

Untuk meminimalisir angka resiko NPL, sebelum memberikan kreditnya bank melakukan analisis dengan mengacu pada konsep 5 C yaitu :

---

<sup>1</sup> H.As. Mahmoeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, ( Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2004), hal.4.

1. *Character* (kepribadian), watak atau kepribadian calon Debitor apakah memiliki perilaku tidak baik seperti tidak mau membayar utang, penjudi, pemabuk, atau tindakan tidak terpuji lainnya.
2. *Capacity* (kemampuan), memprediksi kemampuan Debitor membayar utang dengan melihat kemampuan bisnis atau pekerjaannya. Apabila bisnis yang diusahakan dalam skala besar, maka kredit yang diberikan dalam jumlah yang sesuai sedang bila kondisi bisnis sedang menurun kemungkinan kredit tidak diberikan untuk mengantisipasi gagal bayar sehingga menyebabkan kolektibilitas kredit macet (Non Performing Loan).
3. *Capital* (modal), permodalan atau kemampuan keuangan Debitor memiliki korelasi dengan tingkat kemampuan untuk membayar kredit. Masalah likuiditas dan solvabilitas dari calon Debitor tersebut menjadi hal yang penting. Bila berbentuk badan usaha dapat diketahui melalui laporan keuangan perusahaan yang dapat disyaratkan untuk diaudit oleh *independent auditor*.
4. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi), kondisi perekonomian baik mikro maupun makro perlu dianalisa sebelum permohonan kredit disetujui terutama yang berhubungan langsung dengan Debitor. Misalnya bila Debitor adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha yang selama ini diproteksi atau mendapat hak monopoli dari pemerintah namun kemudian terdapat kebijakan (*policy*) baru yang mencabut proteksi atau hak monopoli tersebut, maka analisa dan pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut harus dilaksanakan dengan sangat hati-hati.<sup>2</sup>
5. *Collateral* (agunan), pemberian agunan dalam suatu kredit merupakan *the last resort* bagi Kreditor yang memastikan pengembalian kredit dan dapat dieksekusi

---

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Cetakan Ke-2, Edisi Revisi, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 21-22. Lihat juga H. A. Chalik, Marhainis Abdul Hay, *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*, (Jakarta : Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, 1983), hal. 66.

jika Debitur wanprestasi (cidera janji). Kreditor tidak selalu mensyaratkan adanya agunan pada pemberian kredit.

Dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikemukakan bahwa untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Debitur. Dapat disimpulkan bahwa agunan hanya merupakan salah satu unsur dari jaminan kredit.

Jika dari unsur-unsur lainnya bank telah memiliki keyakinan akan kemampuan Debitur mengembalikan utangnya, kredit tersebut dapat diberikan tanpa agunan apapun, misalnya dana yang diberikan melalui Kartu Kredit dan kredit tanpa agunan lainnya. Tetapi apabila bank belum memiliki keyakinan penuh atas dasar konsep 4 C tersebut di atas, maka dapat dimintakan *collateral* (agunan). Dengan demikian agunan merupakan syarat tambahan (*accessoir of contract*) dari suatu perjanjian kredit namun bukan sebagai syarat mutlak (*prime of contract*) dalam proses pemberian kredit.

Sebagai langkah penyelesaian terhadap kredit perbankan yang telah dinyatakan macet, pada tahap awal bank Kreditor akan melakukan langkah penyelamatan melalui :

1. Penjadwalan ulang (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran, jangka waktu, dan perubahan besarnya angsuran.
2. Persyaratan ulang (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
3. Penataan ulang (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, atau konversi seluruh atau sebagian bunga kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Apabila upaya penyelamatan tersebut tidak berhasil atau Debitor tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan utangnya, maka ditempuh upaya akhir yaitu eksekusi atas jaminan kredit Debitor agar angka kredit macet (*Non Performing Loan*) dapat diturunkan. Dengan rendahnya angka NPL maka kesehatan perbankan dan tingkat kepercayaan masyarakat dapat terjaga serta pembangunan perekonomian nasional akan tercapai dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera.

Umumnya, jaminan kredit berupa jaminan kebendaan lebih diminati daripada jaminan non kebendaan karena jaminan kebendaan dapat diikat secara hukum (*legal binding*) untuk mempermudah proses eksekusinya ketika kredit tersebut bermasalah.

Dalam upaya memberikan perlindungan bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait, diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan terutama dalam hal pengembalian dana yang telah diberikan oleh Kreditor perbankan.

Atas dasar kenyataan tersebut, maka ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), telah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak

atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Creditverband. Untuk memenuhi tuntutan tersebut, dilahirkanlah Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 pada tanggal 9 April 1996, setelah menunggu selama 36 (tiga puluh enam) tahun lamanya.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain. Dengan demikian, jika Debitor cidera janji (wanprestasi), Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah atau obyek Hak Tanggungan lainnya yang dijadikan jaminan atas kredit tersebut dengan hak mendahulu dari Kreditor-Kreditor lain namun tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara yang didahulukan menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Hak – hak atas tanah yang bisa menjadi obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan karena pada saat pembentukan UUPA tidak termasuk sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar sehingga tidak memenuhi asas publisitas untuk dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangan selanjutnya, Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara harus didaftarkan. Sebagian Hak Pakai yang didaftar tersebut menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Hak Pakai demikian dapat dijadikan jaminan kredit dan menjadi obyek Hak Tanggungan. Namun, Hak Pakai yang karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan antara lain Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing yang jangka waktu berlakunya tidak ditentukan dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Dengan ditetapkannya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Kreditor perbankan memiliki 3 (tiga) alternatif penjualan obyek Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 UUHT yaitu :<sup>3</sup>

1. Melaksanakan Parate Eksekusi bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT;
2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT melalui Fiat Eksekusi dari Pengadilan ;
3. Penjualan di bawah tangan sepanjang adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Undang-Undang Hak Tanggungan tidak membatasi Pemegang Hak Tanggungan dari bidang perbankan saja. Dalam Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sedang yang dimaksud dengan Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 8 UUHT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Sejak dikeluarkannya Fatwa Mahkamah Agung Nomor : WKMA / Yud / 20 / VIII / 2006, tanggal 16 Agustus 2006 yang menyatakan bahwa Piutang Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bukan merupakan Piutang Negara, Pemerintah menggunakan fatwa dimaksud sebagai dasar untuk merevisi Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara / Daerah. Fatwa itu memberi

---

<sup>3</sup> Indonesia (a), *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, LN. No. 42 tahun 1996, TLN. No. 3632 tahun 1996, Pasal 20.

peluang bagi bank-bank BUMN untuk melaksanakan sendiri penyelesaian kredit macet (NPL) tanpa melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) sebagaimana sebelumnya diatur dalam Undang – Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Dampaknya, bank-bank BUMN mulai mencari alternatif eksekusi yang dapat memberi hasil yang optimal bagi pengembalian kredit macet perbankan dalam upaya menurunkan NPL namun terpenuhi aspek legalitasnya. Bagi Kreditor perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT menjadi alternatif yang paling banyak dipilih, tidak hanya oleh bank-bank BUMN namun juga oleh bank-bank swasta. Pernyataan tersebut didukung dengan data yang diperoleh penulis pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV yang memiliki wilayah kerja daerah Jakarta Selatan sekitarnya.

Berdasarkan Laporan Realisasi Kegiatan dan Pelaksanaan Lelang Menurut Jenis / Asal Barang pada KPKNL Jakarta IV untuk tahun 2008 – 2010 diketahui bahwa pada tahun 2008 telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT sebanyak 340 kali dengan hasil bersih lelang sebesar Rp 34.910.475.000,-; tahun 2009 dilaksanakan sebanyak 254 kali dengan hasil bersih lelang sebesar Rp327.301.129.000,- ; dan tahun 2010 dilaksanakan sebanyak 299 kali dengan hasil bersih lelang sebesar Rp 60.078.350.000,-.

Adapun data pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sepanjang tahun 2008-2010 yang sebagian besar merupakan gugatan perdata eksekusi Hak Tanggungan yaitu pada tahun 2008 dilaksanakan sebanyak 22 kali dengan hasil bersih lelang sebesar Rp 2.855.250.000,-; tahun 2009 dilaksanakan sebanyak 36 kali dengan hasil bersih lelang sebesar Rp 12.268.530.000,-; dan tahun

2010 dilaksanakan sebanyak 33 lelang dengan hasil bersih lelang sebesar Rp 44.437.107.540,-<sup>4</sup>

**TABEL 1.1 : HASIL PELAKSANAAN LELENG PADA  
KPKNL JAKARTA IV TAHUN 2008 – 2010**

| TAHUN | JNS.LELENG<br>EKSEKUSI    | FREK | POK.LELENG      | HSL.BERSIH        |
|-------|---------------------------|------|-----------------|-------------------|
| 2008  | Pengadilan                | 22   | Rp3.037.500.000 | Rp2.855.250.000   |
|       | PUPN                      | 8    | -               | -                 |
|       | Kurator / Harta<br>Pailit | 8    | 4.949.650.000   | Rp4.653.653.500   |
|       | UUHT Ps.6                 | 340  | 37.066.750.000  | Rp34.910.475.000  |
| 2009  | Pengadilan                | 36   | 13.049.500.000  | Rp12.268.530.000  |
|       | PUPN                      | 21   | 476.100.000     | Rp448.789.000     |
|       | Kurator / Harta<br>Pailit | 7    | 11.360.258.900  | Rp10.696.643.355  |
|       | UUHT Ps.6                 | 254  | 347.638.100.000 | Rp327.301.129.000 |
| 2010  | Pengadilan                | 33   | 47.257.391.000  | Rp44.437.107.540  |
|       | PUPN                      | 5    | 1.403.000.000   | Rp1.318.820.000   |
|       | Kurator / Harta<br>Pailit | 12   | 207.425.388.900 | Rp194.979.865.555 |
|       | UUHT Ps.6                 | 299  | 63.872.100.000  | Rp60.078.350.000  |

Sumber : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV

Dari Tabel 1.1 tersebut di atas, diketahui bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan lebih diminati sebagai sarana eksekusi aset jaminan dari kredit bermasalah. Permohonan eksekusi Pasal 6 Undang-

<sup>4</sup> Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV, "Laporan Realisasi Kegiatan dan Pelaksanaan Lelang Menurut Jenis / Asal Barang pada KPKNL Jakarta IV ", tahun 2008 – 2010, Jakarta.

Undang Hak Tanggungan (termasuk pelaksanaan eksekusi di masa insolvensi kepailitan) lebih banyak berasal dari permohonan Kreditor perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, sedang sisanya merupakan Kreditor perorangan dan perusahaan non perbankan.

Dalam kurun waktu tahun 2009-2010, 100 % (seratus persen) layanan lelang pada KPKNL Jakarta IV untuk parate eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi kepailitan Debitor adalah berasal dari permohonan Kreditor Perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas aset Debitor korporasi ( lihat Tabel 4.1 pada BAB IV ).<sup>5</sup>

Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Debitor merupakan upaya akhir bagi penyelesaian kredit bermasalah dan upaya merealisasikan perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang bagi Kreditor pemegang hak jaminan untuk mengambil pelunasan atas piutangnya apabila Debitor cidera janji yang diperoleh dari penjualan jaminan kebendaan tersebut. Namun kendala yang dihadapi dari Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah belum adanya hukum acara yang mengatur pelaksanaannya. Dalam penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 9 disebutkan bahwa ketentuan selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, hal-hal yang dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*) yang merupakan ketentuan mengenai Hipotik, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

---

<sup>5</sup> Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV, “Buku Penjualan, Penyetoran dan Tunggakan Lelang pada KPKNL Jakarta IV”, Bulan Januari – Desember, Tahun 2008 – 2010, Jakarta. Dalam Buku Penjualan, Penyetoran dan Tunggakan Lelang, layanan lelang Ps.6 UUHT dalam masa insolvensi tidak tercatat secara khusus karena terhimpun dalam catatan layanan lelang Ps.6 UUHT. Data spesifik mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan pada masa insolvensi diperoleh dengan menelaah permohonan lelang dan melakukan verifikasi pada Buku Penjualan, Penyetoran dan Tunggakan Lelang. Hal ini juga berdasarkan pengamatan penulis selama menjadi Pejabat Lelang sekaligus verifikator berkas permohonan lelang pada KPKNL Jakarta IV sejak tahun 2004 – 2010.

Selanjutnya, apabila Debitor merasa dirinya tidak mampu lagi membayar utang-utangnya kepada Kreditor, maka Debitor dapat mengajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Niaga. Demikian pula halnya jika Debitor tersebut berutang kepada 2 (dua) atau lebih Kreditor dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, maka satu atau lebih Kreditor tersebut, tanpa membedakan Kreditor preferen ataupun konkuren dan besarnya jumlah utang, dapat mengajukan permohonan ke Pengadilan Niaga agar Debitor dipailitkan.<sup>6</sup>

Sehingga dapat terjadi, Debitor dipailitkan atas permohonan Kreditor konkuren karena wanprestasi, meskipun jumlah utang Debitor kepada Kreditor konkuren tersebut sangat kecil jika dibanding jumlah utangnya kepada Kreditor preferen pemegang Hak Tanggungan yang masih dalam kolektibilitas lancar.

Kreditor yang memiliki hak kebendaan seperti Gadai, Hak Tanggungan, Jaminan Fiducia, dan Hipotik memiliki kedudukan yang diistimewakan atau hak mendahului (*droit de preference*) dibanding Kreditor-Kreditor lainnya yang di dalam hukum kepailitan dikenal sebagai Kreditor separatis.<sup>7</sup>

Kepailitan Debitor menimbulkan konsekuensi bahwa segala pemberesan harta pailit akan dilakukan oleh Kurator yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas.<sup>8</sup> Kreditor separatis pemegang Hak Tanggungan diberi kesempatan untuk melaksanakan sendiri eksekusi haknya terhadap obyek Hak Tanggungan seolah-olah tidak terjadi

---

<sup>6</sup> Indonesia (b), *Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004, LN. No. 131 tahun 2004, TLN. No. 4443 tahun 2004, Ps. 2 ayat (1).

<sup>7</sup> Dalam buku Triweka Rinanti, *Dilematis Kreditor Separatis di Pengadilan Niaga*, (Jakarta : Triweka Rinanti & Partners, 2006), hal. 14 disebutkan bahwa separatis berarti memberikan keleluasaan yang sangat istimewa kepada Kreditor pemegang jaminan kebendaan meskipun dalam keadaan Debitor pailit. Posisi sebagai Kreditor yang diistimewakan ini adalah dapat bertindak sesuai dengan hak-hak istimewa yang diberikan kepadanya tanpa menghiraukan keadaan Debitor yang pailit.

<sup>8</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Ps. 69 ayat (1), disebutkan bahwa tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan / atau pemberesan harta pailit.

kepailitan<sup>9</sup>, dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sejak dimulainya masa insolvensi atau setelah masa penangguhan 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004.

Penentuan waktu eksekusi tersebut merupakan kondisi yang tidak menguntungkan bagi Kreditor separatis yang menurut UUHT telah dijamin secara tegas kedudukannya sebagai Kreditor yang memiliki hak untuk melaksanakan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri tanpa memerlukan ijin dari Pengadilan. Namun pada kenyataannya, hak tersebut telah ditangguhkan selama 90 (sembilan puluh hari) dan baru dapat digunakan setelah masuk dalam masa insolvensi yang dibatasi hanya dalam waktu 2 (dua) bulan.

Waktu yang sangat singkat yang diberikan bagi Kreditor separatis untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri harus dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk memperoleh pengembalian kredit yang optimal dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut. Hal ini merupakan tantangan bagi Kreditor separatis, mengingat proses penjualan di muka umum (lelang) untuk barang tidak bergerak memerlukan waktu sekitar 1 (satu) bulan dari sejak permohonan lelang ke KPKNL berikut pengumuman lelang dan pelaksanaan eksekusinya. Tetapi tidak menjamin aset tersebut akan langsung terjual pada pelaksanaan lelang pertama sehingga perlu dilakukan beberapa kali lelang ulang yang baru dapat dilaksanakan paling cepat 1 (satu) minggu sejak permohonan lelang ulang dengan disertai pengumuman lelang ulang.<sup>10</sup> Oleh karena itu, Kreditor separatis

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, Ps. 55 ayat (1).

<sup>10</sup> Kementerian Keuangan (a), *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, Ps. 44 dan Ps. 47, disebutkan bahwa pengumuman lelang eksekusi untuk barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dilelang bersama-sama barang tidak bergerak dilakukan 2 (dua) kali dengan jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

harus bergerak cepat untuk melaksanakan lelang sampai aset tersebut laku terjual sebelum waktu 2 (dua) bulan.

Tantangan tersebut ditambah dengan tekanan dari Kurator maupun buruh / pekerja (dalam hal Debitor suatu perusahaan) yang berupaya menghambat agar eksekusi dapat dilakukan setelah lewat masa tersebut. Hal itu disebabkan karena setelah lewat 2 (dua) bulan sejak masa insolvensi, Kurator atas seijin Hakim Pengawas, akan menuntut Kreditor separatis untuk menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut untuk dilaksanakan eksekusi Harta Pailit. Permohonan eksekusi Harta Pailit akan diajukan oleh Kurator ke KPKNL yang berwenang dan harga limit akan ditentukan oleh Kurator selaku penjual bukan pemegang Hak Tanggungan atas obyek tersebut.

Dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dengan bantuan Kurator, Kurator akan mendapatkan imbalan jasa (*fee*) sebesar 2,5 % dari hasil penjualan yang dilakukan oleh kurator yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : M.09-HT.05.10 Tahun 1998 tentang Pedoman Besarnya Imbalan Jasa Bagi Kurator dan Pengurus. Hal yang tidak akan didapatkan Kurator bila Kreditor separatis melakukan parate eksekusi sendiri tanpa melalui Kurator.

Hak buruh/pekerja sebagai hak yang diistimewakan<sup>11</sup> sebagaimana ketentuan pada Pasal 95 jo. Pasal 165 Undang-Undang Nomor 13 tahun 2003 tentang

---

Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.

<sup>11</sup> Indonesia (c), *Undang-Undang Ketenagakerjaan*, Undang-Undang Nomor 13 tahun 2003, LN.No.39 tahun 2003, TLN No. 3587 tahun 2003, Ps. 95 ayat (4) disebutkan bahwa dalam hal perusahaan dinyatakan pailit atau dilikuidasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka upah dan hak-hak lainnya dari pekerja/buruh merupakan utang yang didahulukan pembayarannya.

Selanjutnya pada Pasal 165 Undang-Undang dimaksud, disebutkan pula bahwa pengusaha dapat melakukan pemutusan hubungan kerja terhadap pekerja/ buruh karena perusahaan pailit, dengan ketentuan pekerja/buruh berhak atas uang pesangon sebesar 1 (satu) kali ketentuan Pasal 156 ayat (2), uang penghargaan masa kerja sebesar 1 (satu) kali ketentuan Pasal 156 ayat (3) dan uang penggantian hak sesuai ketentuan Pasal 156 ayat (4).

Ketenagakerjaan. Mengenai hak istimewa bagi buruh / pekerja dari perusahaan pailit sejauh ini masih menjadi polemik. Ada pendapat yang menempatkannya lebih tinggi daripada hak Kreditor separatis, ada pula yang menempatkannya dalam posisi istimewa di antara para Kreditor tanpa jaminan kebendaan (Kreditor konkuren) sedang Kreditor separatis hanya dapat dikalahkan oleh utang pajak dengan mengacu pada pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan;” *Gadai dan Hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana ditentukan oleh undang-undang sebaliknya.*” jo. Pasal 41 ayat (3) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004.

Bila hak-hak Kreditor separatis dikorbankan untuk kepentingan buruh, tanpa maksud penulis mengurangi rasa kemanusiaan, maka akan terjadi ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan lembaga hukum penjaminan di Indonesia. Bank tidak akan berani memberikan pinjaman kepada suatu perusahaan tanpa adanya *prudential banking* yang jelas disebabkan oleh adanya kekhawatiran mengenai pengembalian pinjaman tersebut yang akan menjadi tidak pasti ketika Debitor dinyatakan pailit. Sementara itu, perusahaan membutuhkan dana untuk kegiatan usahanya yang antara lain diperoleh dari pinjaman. Tanpa sokongan dana yang sesuai kebutuhan, kegiatan usaha menjadi terhambat. Konsekuensinya jelas, hal itu akan berdampak buruk pada aktivitas bisnis di Indonesia.

Selain itu, posisi Kreditor separatis yang berada di bawah Kreditor pajak menyebabkan tidak tertutup kemungkinan hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk mengembalikan utang Debitor kepada Kreditor separatis karena utang pajak Debitor yang sangat besar dan harus diutamakan dari hasil penjualan aset tersebut. Dalam kondisi demikian, Kreditor separatis yang sebelumnya berkedudukan sebagai Kreditor preferen terpaksa menjadi Kreditor konkuren (*paritas creditorum*) terhadap hasil penjualan aset lain milik Debitor yang bukan merupakan jaminan Hak

Tanggungans Kreditur separatis bersangkutan.<sup>12</sup> Terhambatnya pengembalian kredit tersebut akan memperlambat upaya penyelesaian kredit macet perbankan.

Beberapa tantangan itu menjadi hal yang menarik untuk dianalisa yang akan dituangkan dalam tesis yang berjudul : “**Kendala Penerapan Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada Masa Insolvensi Kepailitan Debitor Korporasi ( Analisis Kasus PT Bank X )**”.

## 1.2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut di atas, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dalam mengatasi kredit macet perbankan pada masa insolvensi pasca Debitor dinyatakan pailit?
2. Apa tantangan dan kendala yang dihadapi Kreditur perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dalam melaksanakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi apabila Debitor telah dinyatakan pailit ?
3. Bagaimana eksistensi ketentuan-ketentuan yang ada saat ini dalam peranannya untuk meminimalkan tantangan dan kendala tersebut ?

## 1.3. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan perumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

---

<sup>12</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 60 ayat (3).

## 1. Tujuan Umum

- a) Untuk menambah wawasan dan pengetahuan pembaca mengenai parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada kepailitan.
- b) Untuk menjelaskan dan menganalisa bagaimana penerapan dan manfaat parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dalam upaya mengatasi kredit macet perbankan.

## 2. Tujuan Khusus

- a) Untuk menjelaskan tantangan dan kendala yang dihadapi Kreditor perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dalam melaksanakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi apabila Debitor telah dinyatakan pailit.
- b) Untuk mengidentifikasi dan menganalisa kekuatan, kelemahan, peluang, dan tantangan dalam melaksanakan parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi kepailitan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada saat ini.
- c) Untuk menganalisa eksistensi ketentuan-ketentuan yang ada saat ini dalam peranannya untuk meminimalkan tantangan dan kendala tersebut.

### **1.4. KEGUNAAN PENELITIAN**

Hasil penelitian yang digunakan dalam penelitian ini diharapkan dapat berguna, baik secara teoritis maupun secara praktek.

#### 1. Kegunaan Teoretis

Sebagai landasan pengembangan pemikiran filosofis dan ilmu pengetahuan serta memperluas wawasan Kreditor perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat

pertama dalam memahami parate eksekusi Pasal 6 UUHT. Dari hasil penelitian ini dapat diketahui bagaimana permasalahan yang dihadapi oleh Kreditor separatis terutama pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dalam melaksanakan eksekusi langsung tanpa perantara pengadilan pada masa insolvensi ketika Debitor telah dinyatakan pailit oleh Hakim Pengadilan Niaga.

## 2. Kegunaan Praktek

Secara praktek hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi bagi akademisi, praktisi, Kreditor perbankan pengguna jasa pelayanan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam memahami Parate Eksekusi dimaksud jika Debitor cidera janji (*wanprestasi*). Selain itu juga diharapkan dapat menjadi landasan pemikiran bagi pemerintah dalam penataan, pengembangan, dan penyempurnaan lebih lanjut dalam membuat peraturan-peraturan yang dapat menjamin kepastian hukum, khususnya tentang pelaksanaan Parate Eksekusi dalam lembaga jaminan hak atas tanah, agar tercipta perlindungan hukum bagi masyarakat maupun badan hukum.

## 1.5. KERANGKA TEORI

Penelitian ini mengacu pada teori Utilitarianisme. Menurut teori ini, setiap tindakan dinilai berdasarkan utilitasnya, yakni keberagamannya dalam membawakan konsekuensi-konsekuensi.<sup>13</sup> Utilitarianisme disebut sebagai teori kebahagiaan terbesar (*The Greatest Happiness Theory*) karena utilitarianisme dalam konsepsi Bentham berprinsip *the greatest happiness of the greatest number*. Kebahagiaan tersebut menjadi landasan moral utama kaum utilitarianisme, tetapi kemudian konsep tersebut direkonstruksi James Mill menjadi bukan kebahagiaan pelaku saja,

<sup>13</sup> Lorens Bagus, *Kamus Filsafat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000), hal. 1144.

melainkan demi kebahagiaan semua. Utilitarianisme mengajarkan tiap manusia untuk meraih kebahagiaan (kenikmatan) terbesar untuk orang terbanyak karena kenikmatan adalah satu-satunya kebaikan intrinsik, dan penderitaan adalah satu-satunya kejahatan intrinsik.<sup>14</sup>

Ditinjau dari teori utilitarianisme, adanya kendala maupun permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan Parate Eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi ketika Debitor telah dinyatakan pailit merupakan *feedback* yang dirasakan pelaksana dari ketentuan dimaksud sebagai dasar untuk dilakukannya pembenahan atau pun revisi sebagai bentuk penyempurnaan dari ketentuan yang mengaturnya yaitu Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Undang – Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta ketentuan terkait lainnya.

Permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi ditinjau dari implementasi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Kepailitan, serta ketentuan terkait lainnya yaitu :

1. Tertundanya pelaksanaan Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan selama 90 (sembilan) puluh hari sejak Debitor dinyatakan pailit sampai masuk pada masa insolvensi.
2. Pelaksanaan parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dibatasi hanya dalam waktu 2 (dua) bulan selama masa insolvensi sementara proses eksekusi pertama membutuhkan waktu sekitar 1 (satu) bulan (dari permohonan, pengumuman, sampai penjualan lelang) dan aset tidak selalu langsung terjual pada

---

<sup>14</sup> John Stuart Mill, Mary Warnock (ed.), *Utilitarianism on Liberty Essay on Bentham : Together With Selected Writings of Jeremy Bentham and John Austin*, (USA : Meridian, a Division of Penguin Books USA Inc., 1962), hal. 251-278.

lelang pertama sehingga perlu dilaksanakan lelang ulang yang memerlukan waktu tambahan untuk proses eksekusi.

3. Kurator tidak bertindak kooperatif terhadap proses penjualan lelang apabila aset terjual melalui Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi yang dilakukan oleh Kreditor Separatis. Tak jarang Kurator berupaya mencegah pelaksanaan Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di masa insolvensi.
4. Seringkali terhadap pelaksanaan Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi menghadapi demonstrasi maupun gugatan para buruh / karyawan yang menuntut hak-haknya.

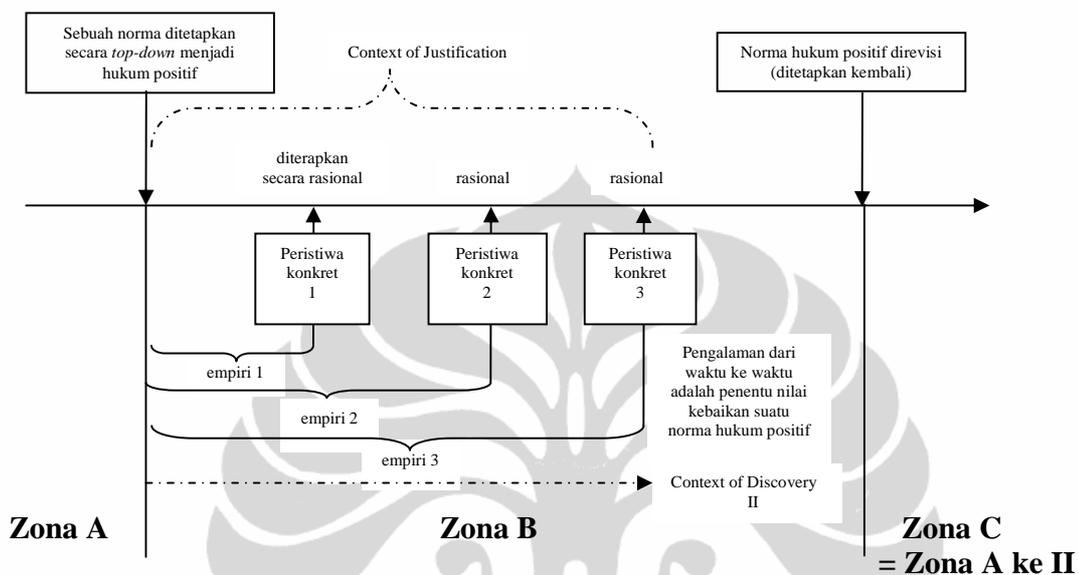
Melalui analisa berdasarkan teori Utilitarianisme, tesis ini akan menyampaikan gagasan pembenahan terhadap ketentuan-ketentuan yang terkait dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi kepailitan, guna meminimalkan permasalahan demi mencapai utilitas yang optimal berdasarkan *feedback* yang ada.

Utilitarianisme merupakan varian dari positivisme hukum (Kelsenian) karena secara ontologis berpandangan sama bahwa hukum sebagai norma-norma positif dalam sistem perundang-undangan. Perbedaannya ada pada dimensi epistemologis dan aksiologis. Utilitarianisme memandang hukum mementingkan tujuan kepastian hukum (arah *top-down*) dan manfaat keputusan atau putusan untuk mengukur seberapa jauh keberlanjutan norma positif dapat dipertahankan (arah *bottom-up* sebagai *feed-back*). Pandangan Utilitarianisme mengenai hukum digambarkan sebagai berikut :<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Shidarta “Pemetaan Aliran-Aliran Pemikiran Hukum dan Konsekuensi Metodologisnya”, dalam buku Sulistyowati Irianto dan Shidarta (ed.), *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2009), hal. 150-169.

**GAMBAR 1.1 : IMPLEMENTASI UTILITARIANISME**



- A : Zona perumusan undang – undang.
- B : Zona penerapan (*context of justification*) undang-undang, terdapat kasus konkret sebagai aktivator penerapan undang-undang. Fokus perspektif Positivisme Hukum (ala Kelsenian)
- C : Zona evaluatif untuk memperbaiki undang-undang dalam konteks penemuan (*context of discovery*). Turut diperhitungkan oleh kaum Utilitarian selain Zona B. Merupakan Zona A periode II (*context of discovery II*).

Utilitarianisme merupakan bagian dari etika filsafat mulai berkembang pada abad ke 19 sebagai kritik atas dominasi hukum alam. Utilitarianisme secara utuh dirumuskan oleh Jeremy Bentham dan dikembangkan secara lebih luas oleh James Mill dan John Stuart Mill yang mengambil sebuah pepatah yang telah dikemukakan sejak awal abad 18 oleh seorang filsuf Skotlandia-Irlandia bernama Francis Hutcheson yaitu : "*Tindakan yang terbaik adalah yang memberikan sebanyak mungkin kebahagiaan bagi sebanyak mungkin orang*". Bentham mengembangkan

pepatah ini menjadi sebuah filsafat moral, yang menyatakan bahwa benar salahnya suatu tindakan harus dinilai berdasarkan konsekuensi-konsekuensi yang diakibatkannya<sup>16</sup> dan merupakan prinsip pedoman bagi kebijakan publik.

Bentham memperkenalkan prinsip moral tertinggi yang disebutnya dengan ‘Asas Kegunaan atau Manfaat’ (*the principle of utility*). Konsekuensi yang baik adalah konsekuensi yang memberikan kebahagiaan sedang konsekuensi yang buruk adalah konsekuensi yang memberikan penderitaan. Dengan demikian, dalam situasi apapun pedoman tindakan yang benar adalah arah memaksimalkan kebahagiaan dibandingkan penderitaan. Atau dengan kata lain, meminimumkan penderitaan dibandingkan kebahagiaan.<sup>17</sup>

Para pendukung teori ini menerapkan prinsip-prinsip tersebut dalam bidang moralitas individu, kebijakan politik, hukum, dan sosial. Utilitarianisme Klasik yang diusung oleh Jeremy Bentham, James Mill, dan, John Stuart Mill, dapat diringkas dalam tiga proposisi berikut :<sup>18</sup>

1. Semua tindakan mesti dinilai benar atau salah, baik atau buruk semata-mata berdasarkan konsekuensi-konsekuensi atau akibat-akibatnya.
2. Dalam menilai konsekuensi-konsekuensi atau akibat-akibat itu, satu-satunya hal yang penting adalah jumlah kebahagiaan atau penderitaan yang dihasilkannya.

Dalam mengkalkulasi kebahagiaan atau penderitaan yang dihasilkan, tidak boleh kebahagiaan seseorang dianggap lebih penting daripada kebahagiaan orang lain. Kesejahteraan tiap orang sama penting dalam penilaian dan kalkulasi untuk memilih tindakan.

---

<sup>16</sup> Robert Audi, *The Cambridge Dictionary of Philosophy*, (United Kingdom: Cambridge University Press, 1995), hal. 824-825.

<sup>17</sup> Lorens Bagus, *op.cit.*

<sup>18</sup> John Stuart Mill and Jeremy Bentham, *Utilitarianism and Other Essays*, (England : Middlesex, Harmondsworth : Penguin Books, Ltd., 1987), hal. 272-298.

Dengan demikian, Untuk memaksimalkan kegunaan dari ketentuan tersebut, perlu dilakukan pembenahan untuk penyempurnaan agar dapat mengakomodir seluruh kepentingan seoptimal mungkin, atau setidaknya meminimalisir kendala yang ada, demi mencapai kebahagiaan bersama.

## 1.6. KERANGKA KONSEPSIONAL

Suatu konsep adalah “....*distinctive verbal symbol which have been given to the generalized ideas abstracted from ....scientific perception*”.<sup>19</sup> Eksistensi kerangka konseptual dalam suatu penelitian diperlukan untuk membatasi pengertian yang akan dikemukakan penulis, sebab mungkin saja satu kata atau istilah mempunyai pengertian yang beragam. Dengan demikian, diharapkan antara penulis dengan pembacanya akan tercipta suatu kerangka berpikir dan pemahaman yang sama terhadap terminologi suatu pengertian istilah, agar tidak terjadi *verbal dispute*. Keberadaan kerangka konseptual dalam penelitian ini sangat perlu untuk “.....*classification of .....basic concept, organization, amplication, and interpretation of its material*”.<sup>20</sup>

### 1.6.1. Konsep Eksekusi Barang Jaminan

Dalam pelaksanaan eksekusi dikenal 2 (dua) konsep yaitu fiat eksekusi dan parate eksekusi. Fiat eksekusi dilakukan melalui penetapan pengadilan berdasarkan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*) dan dilindungi oleh undang-undang serta menurut Pasal 224 Reglement Indonesia jo. Pasal 258 Rechtsreglement Buitengewesten dan Pasal 18, 19 Stb. 1908-542, yang

<sup>19</sup> H.P. Fairchild, *Dictionary of Sociology and Related Sciences*, (Ames, Iowa : Littlefield, Adam and Co., 1959), hal. 56

<sup>20</sup> H.P. Fairchild, *ibid*. Lihat juga Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Cet. I (Jakarta : IND-HILL-Co., 1990), hal. 83.

mengatur bahwa pelelangan dilakukan berdasarkan putusan dan pengawasan Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan gross akte hipotik dan gross akte credietverband.

Dalam proses ini diawali dengan pengajuan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri yang kemudian ditindaklanjuti dengan penetapan *aanmaning* (teguran) oleh Ketua Pengadilan Negeri. Jika Debitor lalai memenuhi *aanmaning* tersebut, Kreditor diperkenankan untuk mengajukan permohonan Sita Eksekusi dan selanjutnya diajukan permohonan lelang bila penyitaan juga tidak diindahkan Debitor untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Kreditor.

Parate eksekusi dapat dilakukan langsung oleh pemegang hak jaminan kebendaan yang diistimewakan atau didahulukan berdasarkan perjanjian utang piutang yang telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya untuk membeslag (memaksa) seseorang melakukan prestasi (kewajiban) sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian. Perjanjian tersebut haruslah memiliki titel eksekutorial yang berirah-irah ” Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dan sebanding dengan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>21</sup> Salah satu bentuk eksekusi tersebut adalah sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang disederhanakan.

Dalam Hak Tanggungan termuat janji-janji yang diantaranya adalah janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji. Dalam hal ini dapat diperjanjikan dengan tegas bahwa apabila ternyata di kemudian hari Debitor cidera janji yaitu jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan untuk menjual benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang

---

<sup>21</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hal. 247-248. Lihat juga buku Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2004), hal. 184.

pokok maupun bunga, serta biaya-biaya yang dikeluarkan dari pendapatan penjualan itu sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

### 1.6.2. Konsep Kepailitan

Peraturan tentang kepailitan termasuk peraturan penundaan kewajiban pembayaran utang semula diatur dalam *Faillissements-verordening Staatsblad* 1905:217 *juncto* *Staatsblad* 1906:348. Oleh karena ketentuan tersebut telah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan masyarakat, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang tentang Kepailitan yang kemudian ditetapkan menjadi Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998 dan disempurnakan menjadi Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004.

Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Status pribadi Debitor tidak terpengaruh dengan kepailitan tersebut, dalam arti, Debitor tidak berada di bawah pengampuan (*curatele*) tetapi hanya berupa pengawasan berdasarkan putusan hakim Pengadilan Niaga.<sup>22</sup> Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Menurut Black's Law Dictionary, rumusan pailit atau bankrupt adalah :

<sup>1</sup>*The state or condition of a person (individual, partnership, corporation, municipality) who is unable to pay its debts as they are, or become, due. The term includes a person against whom an involuntary petition has been filed,*

---

<sup>22</sup> Triweka Rinanti, *op.cit.*, hal. 17.

*who has been filed a voluntary petition, or who has been adjudged a bankrupt.*<sup>23</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang dimaksud dengan kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Ide dasar kepailitan itu sendiri sebenarnya diatur dalam pasal 1131 KUHPerdata yang mengatakan :

<sup>2</sup>segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Menurut Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata<sup>24</sup> peraturan *Faillissements-verordening* adalah untuk mengatur keadilan dan ketertiban diantara para Kreditor karena semua Kreditor akan mendapatkan pembayaran secara proporsional menurut besar kecilnya piutang, sehingga tidak ada Kreditor yang tidak mendapatkan pembayaran. Dengan demikian, tujuan kepailitan adalah untuk melakukan pembagian kekayaan Debitor oleh Kurator kepada semua Kreditor dengan memperhatikan hak-hak mereka masing-masing. Melalui sita umum tersebut para Kreditor bertindak bersama-sama (*concursum creditorum*) sesuai dengan asas yang ditetapkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata yang berbunyi:

<sup>3</sup>Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya : pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing.

---

<sup>23</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (St. Paul : West Publishing, Co.,1990).

<sup>24</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1985), hal. 220.

kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Tujuan kepailitan tersebut dapat dirinci lebih jauh sebagai berikut :

1. Meningkatkan upaya pengembalian kekayaan, dalam hal ini semua kekayaan Debitor dikumpulkan dalam suatu wadah yang sama disebut harta kepailitan yang disediakan untuk menyelesaikan utang kepada Kreditor sesuai tuntutan serta menyediakan forum untuk likuidasi secara kolektif atas aset Debitor. Hal ini dapat mengurangi biaya administrasi serta mempercepat proses likuidasi dan pembagian kekayaan Debitor.
2. Memberikan perlakuan baik yang seimbang dan dapat diperkirakan sebelumnya kepada Kreditor. Pada dasarnya Kreditor dibayar secara *pari passu* dengan menerima suatu pembagian secara *pro rata parte* dari kumpulan dana tersebut sesuai jumlahuntutannya. Sehingga dalam hal ini Kreditor harus mengetahui kedudukan hukumnya secara terbuka.
3. Memberi kesempatan praktis bagi reorganisasi perusahaan yang sakit tetapi masih potensial bila kepentingan para Kreditor dan kebutuhan sosial dilayani dengan baik, dengan mempertahankan Debitor dalam kegiatan usahanya. Dalam hukum kepailitan modern, perhatian besar diberikan bagi kepentingan sosial yang dilayani oleh kesinambungan kegiatan usaha dan terdapatnya kelangsungan kesempatan kerja.

Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih Kreditor. Debitor demi hukum kehilangan haknya

untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan.<sup>25</sup>

Konsep – konsep istilah lainnya yang digunakan dalam tesis ini yaitu :

Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, suatu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar 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.<sup>26</sup>

Menurut Prof. Budi Harsono, Hak Tanggungan adalah :

<sup>4</sup>Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi Kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika Debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang Debitur kepadanya.

Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.<sup>27</sup> Kreditor preferen merupakan Kreditor yang mempunyai hak yang diistimewakan atau hak mendahului dibanding Kreditor-Kreditor lainnya (Kreditor konkuren). Dalam kepailitan, Kreditor preferen yang mempunyai jaminan kebendaan disebut Kreditor separatis.

---

<sup>25</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, pasal 21 dan 24.

<sup>26</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, pasal 1 angka 1.

<sup>27</sup> Indonesia (a) *ibid.*, pasal 1 angka 2 dan Indonesia (b), *op.cit.*, pasal 1 angka 2.

Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu karena perjanjian atau Undang-Undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.<sup>28</sup>

Parate Eksekusi adalah hak Kreditor preferen untuk melaksanakan eksekusi terhadap jaminan kebendaan Debitor secara langsung tanpa melalui penetapan Pengadilan Negeri, dan dilakukan atas dasar titel eksekutorial “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan jaminan tersebut.

Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta Debitor Pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Hakim Pengawas adalah hakim yang ditunjuk oleh Pengadilan dalam putusan pailit atau putusan penundaan kewajiban pembayaran utang.

Masa insolvensi adalah waktu setelah Debitor dinyatakan dalam keadaan tidak mampu bayar yaitu setelah 90 (sembilan puluh) hari sejak putusan pernyataan pailit diucapkan atau dapat dipercepat.

## 1.7. METODE PENELITIAN

Dalam melaksanakan penyusunan penulisan hasil penelitian, disesuaikan dengan ruang lingkup obyek penelitian dan akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif karena penelitian akan difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>29</sup> Soerjono Soekanto

---

<sup>28</sup> Indonesia (a), *ibid*, pasal 1 angka 3 dan Indonesia (b), *ibid*, pasal 1 angka 3.

<sup>29</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayumedia Publishing, 2007), hal. 295.

menyatakan metode penelitian yuridis normatif merupakan metode penulisan yang berupa penelitian hukum tentang asas-asas hukum yang memusatkan perhatian pada kajian tentang norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, konvensi internasional, traktat, serta keputusan-keputusan pengadilan yang dikelompokkan dalam bahan hukum primer, dan yang berkembang melalui pembahasan dalam bahan hukum sekunder, serta yang dapat ditentukan dalam bahan hukum tersier.<sup>30</sup>

Pendekatan yang digunakan untuk jenis penelitian yuridis normatif adalah pendekatan yang menggambarkan konsepsi yang mengemukakan bahwa hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh yang berwenang. Penelitian ini menitikberatkan pada studi kepustakaan sebagai data utamanya. Namun selain studi kepustakaan, guna memperoleh hasil yang lebih komprehensif, maka harus dilakukan penelitian lapangan yang berfungsi untuk melengkapi serta menunjang data kepustakaan.

Penelitian hukum normatif akan menghasilkan kajian yang bersifat preskriptif-kritis.<sup>31</sup> Melalui kajian ini, akan dikaji jalan keluar untuk mengatasi masalah yang ada pada penelitian ini. Penelitian ini mempergunakan pendekatan kualitatif dan data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil wawancara terarah yang dilakukan melalui tatap muka atau langsung dengan nara sumber dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c.q. Kantor Wilayah VII DJKN c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. Data juga diambil dari pengalaman penulis di bidang eksekusi lelang dari tahun 2004 sampai dengan sekarang, serta menjadi

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet III (Jakarta : UI-Press, 2007), hal. 12.

<sup>31</sup> Agus Brotosusilo, *Paradigma Kajian Empiris dan Normatif, Materi Kuliah Teori Hukum*, (Jakarta : Program Pascasarjana Ilmu Hukum FH-UI, 2008), hal. 1

Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta IV (tahun 2007 – 2010) dan di KPKNL Tangerang (tahun 2010 – sekarang).

Adapun alasan dipilihnya KPKNL Jakarta IV sebagai sumber penelitian karena wilayah kerja untuk pelayanan lelangnya mencakup wilayah Jakarta Selatan<sup>32</sup> sekitarnya dimana banyak berdomisili kantor pusat maupun cabang bank-bank Kreditor perbankan dan terdapat pula Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang banyak menangani perkara perdata perbankan. Sehingga data lelang eksekusi KPKNL Jakarta IV relatif cukup representatif untuk mewakili data eksekusi jaminan Kreditor perbankan.

Sedangkan data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan artikel-artikel dari media massa dan internet.<sup>33</sup> Data tersebut diperoleh terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.<sup>34</sup> Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah segala peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Hak Tanggungan dan Kepailitan serta ketentuan lainnya yang menjadi landasan hukum. Bahan hukum primer dalam penelitian ini berguna untuk menguraikan ketentuan-ketentuan dalam tindakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi kepailitan Debitor oleh Kreditor perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dikaitkan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, serta membahas permasalahan dari parate eksekusi tersebut dan mencari solusi dengan mengacu pada bahan hukum primer.

---

<sup>32</sup> Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (a), *Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang Pembagian Tugas pada Kantor Wilayah dan Pembagian Lingkup / Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada Kantor Wilayah VII di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*, Peraturan Direktur Jenderal Nomor Per- 03/KN/2009 tanggal 26 Juni 2009.

<sup>33</sup> Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, *op. cit.*

<sup>34</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cet. VII, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Januari 2005), hal. 113.

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer<sup>35</sup> berupa bahan-bahan kepustakaan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan isi sumber hukum primer serta implementasinya, antara lain buku-buku teks (*textbook*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*herseende leer*), jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, hasil-hasil penelitian dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan permasalahan pada penelitian ini. Dengan menggunakan bahan hukum sekunder, uraian mengenai parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi kepailitan Debitor korporasi akan semakin jelas. Sehingga dapat dilakukan analisa mengenai kekuatan, kelemahan, peluang, dan tantangan yang dihadapi dalam implementasi parate eksekusi dimaksud berdasarkan ketentuan yang ada dikaitkan dengan informasi yang diperoleh dari bahan hukum sekunder sehingga dapat mendukung untuk memperdalam analisa penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier digunakan dalam menjelaskan berbagai istilah, terminologi, ataupun istilah-istilah asing yang digunakan dalam penelitian parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi kepailitan Debitor korporasi dari Kreditor perbankan. Banyak istilah asing yang ditemukan ketika melakukan penelitian terutama di bidang hukum, perbankan, dan ekonomi baik dalam bahasa Indonesia maupun bahasa Inggris. Agar diperoleh arti atau padanan kata yang tepat, maka digunakan bahan hukum tersier dalam penelitian ini. Bahan hukum tersier terdiri dari :
- a) *Black's Law Dictionary*;
  - b) Kamus istilah hukum;

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

- c) Kamus istilah ekonomi;
- d) Kamus Perbankan;
- e) Kamus Bahasa Inggris-Indonesia;
- f) Dan lain-lain.

Bahan-bahan hukum tersebut di atas selanjutnya akan diuraikan dan dihubungkan satu sama lain, untuk kemudian disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Pengolahan bahan hukum akan dilakukan secara deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkrit yang dihadapi.

Adapun langkah-langkah yang ditempuh dalam penelitian ini dibagi menjadi 3 (tiga) tahap sebagai berikut :

1. Tahap Persiapan yaitu dimulai dengan mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, yang kemudian dilanjutkan dengan penyusunan dan pengajuan usulan penelitian. Setelah itu dikonsultasikan untuk proses penyempurnaan.
2. Tahap Pelaksanaan, yang dilakukan dengan 2 (dua) cara, yakni :
  - a. Tahap Penelitian Lapangan dan Kepustakaan, pada penelitian lapangan dilakukan wawancara terhadap narasumber dan pada penelitian kepustakaan dilakukan pengumpulan data sekunder dengan cara studi dokumen.
  - b. Tahap Analisa, pada tahap ini dilakukan berbagai kegiatan yang meliputi; menganalisa data hasil wawancara dan bahan-bahan kepustakaan yang ada, mencari korelasi antara hasil wawancara dan bahan-bahan kepustakaan.
3. Tahap Penyelesaian, pada tahap ini dilakukan penulisan hasil penelitian, konsultasi dengan pembimbing penelitian, serta penyusunan hasil penelitian ke dalam suatu karya tulis ilmiah.

## 1.8. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I Pendahuluan, menjelaskan secara tajam tentang landasan pemilihan judul penelitian dalam formulasi : latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II, Tinjauan Umum Hak Tanggungan dan Kepailitan, yang akan mengkaji tentang pengertian Hak Tanggungan, subyek Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan, asas-asas Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pengertian kepailitan, proses kepailitan, dan dampak kepailitan terhadap utang Debitor korporasi.

Bab III, Pelaksanaan Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada Masa Insolvensi Kepailitan Debitor Korporasi, akan membahas mengenai dasar hukum pelaksanaan eksekusi, Kreditor perbankan pemegang Hak Tanggungan, mekanisme permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada masa insolvensi kepailitan, teknis pelaksanaan lelang eksekusi, serta kewajiban pembayaran pada lelang eksekusi.

Bab IV, Kendala Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada Masa Insolvensi Kepailitan Debitor Korporasi, membahas mengenai kajian mengenai kendala-kendala serta hambatan pelaksanaan Parate Eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi baik kendala – kendala yang terkait dengan peraturan perundang-undangan maupun kendala-kendala di luar peraturan perundang-undangan.

Bab V, Penutup, berisi kesimpulan dan saran atas penelitian ini.

## **B A B II**

### **TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN DAN KEPAILITAN**

#### **2.1. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN**

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah 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.<sup>36</sup>

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), telah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Credietverband.

Sebelum tahun 1996, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengatur secara lengkap sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 masih diberlakukan ketentuan mengenai jaminan

---

<sup>36</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, Pasal 1 ayat (1).

Hipotik<sup>37</sup> sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata serta ketentuan mengenai *Credietverband*<sup>38</sup> yang diatur dalam *Staatsblads* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>39</sup>

Setelah menunggu selama 36 tahun sejak Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang menjanjikan akan adanya undang-undang tentang Hak Tanggungan, maka pada tanggal 9 April 1996 lahirlah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah<sup>40</sup> sebagai realisasi dari Rancangan Undang-

---

<sup>37</sup> Sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Indonesia, Pasal 1162 s.d. Pasal 1232. Menurut Pasal 1162 KUHPperdata, Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Vollmar mengartikan hipotik sebagai sebuah hak kebendaan atas benda-benda bergerak tidak bermaksud untuk memberikan orang yang berhak (pemegang hipotik) sesuatu nikmat dari suatu benda, tetapi ia bermaksud memberikan jaminan belaka bagi pelunasan sebuah hutang dengan dilebihdahulukan.

<sup>38</sup> Dalam buku Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1988), hlm.95 disebutkan bahwa *Credietverband* merupakan jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KM) tanggal 6 Juli 1908 Nomor 50 dan tertuang dalam *Staatsblad* 1908-542 kemudian diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan tentang *Credietverband*, yang dimaksud dengan *Credietverband* ialah "hak kebendaan atas benda-benda tersebut pada Pasal 3, dengan tujuan untuk menuntut pemenuhan suatu perikatan". Adanya *Credietverband* adalah untuk memberi kesempatan kepada orang-orang pribumi (bumiputra) yang memerlukan uang, dengan cara meminjam dari lembaga-lembaga kredit (*crediet instellingen*) dengan memberikan jaminan tanah. Jadi, *Credietverband* mirip dengan hipotik dan karena diperuntukkan bagi orang-orang bumiputra pada jaman penjajahan Belanda, maka disebut juga dengan *Inlandsch Hypotheek*.

<sup>39</sup> Indonesia (a), *op.cit.* , Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, angka 2.

<sup>40</sup> Lihat Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 1-3

Lihat buku A.P. Parlindungan, *Komentar Undang- Undang tentang Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996 April 1996/LN No. 42) dan Sejarah Terbentuknya*, (Bandung : Mandar Maju, 1996), hlm. 1.

Lihat Sudargo Gautama, *Komentar Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (1996), Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Pakai, Hak Tanggungan, Rumah Tinggal untuk Orang Asing dan Rumah Susun*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), hlm 1.

Undang (RUU) Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dalam Penjelasan Pemerintah mengenai RUU Hak Tanggungan yang disampaikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional pada tanggal 15 September 1996 disebutkan beberapa hal yang menjadi latar belakang diajukannya RUU yang bersangkutan yaitu :

1. Untuk memenuhi tuntutan pembangunan.
2. Melaksanakan amanat UUPA.

Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga hukum jaminan, lahir akibat adanya dualisme hukum dalam sistem hukum pertanahan yaitu berlakunya :<sup>41</sup>

- a. Credietverband, yakni jaminan yang diperuntukkan pada bekas tanah adat.
- b. Hipotik, yakni jaminan yang diperuntukkan pada bekas tanah barat yang umumnya sudah bersertifikat seperti hak eigendom, hak opstal, dan lain-lain.

Untuk mengatasi dualisme tersebut dan menjamin suatu kepastian hukum, maka dibentuklah hak jaminan atas tanah baru<sup>42</sup> yang merupakan suatu unifikasi hukum dengan diundangkannya Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mengatur jaminan hak atas tanah yang akibat diberlakukannya undang-undang ini, maka creditverband dan hipotik atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.<sup>43</sup>

Sutan Remy Sjahdeini mengatakan bahwa ketentuan tentang Hipotik dan Credietverband tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang

---

<sup>41</sup> Iming Tesalonika, *Indonesian Security Interest* , (Tangerang : Pusat Hukum Bisnis Universitas Pelita Harapan, 2001), hlm. 39.

<sup>42</sup> Sri Soedewi Masjehoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta : Liberty, 1975), hlm. 6.

<sup>43</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, *op.cit*, hlm. 2-3.

perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dan kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai jaminan atas tanah. Misalnya pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.<sup>44</sup>

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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.

Menurut Prof. Ny. Arie Hutagalung, selain pengertian tersebut, berdasarkan Penjelasan Umum Angka (3) UUHT lembaga jaminan Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :<sup>45</sup>

1. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada Kreditornya (*droit de preference*);
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*);
3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat para pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Beranjak dari uraian di atas, dapat ditarik unsur pokok dari Hak Tanggungan,

---

<sup>44</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Angka 2.

<sup>45</sup> Prof. Ny. Arie Hutagalung, *Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*, Makalah dalam Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No. 2 April-Juni 2008, hlm. 150.

sebagai berikut : <sup>46</sup>

- (1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- (2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- (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 adalah suatu utang tertentu.
- (5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Hak Tanggungan pada prinsipnya menyangkut pada tiga aspek sekaligus yang saling bersinergi yaitu : <sup>47</sup>

### **1. Hak Tanggungan sebagai Hak Jaminan atas tanah**

Hak Tanggungan jika dikaitkan dengan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan maka berakibat sebagai berikut:

- 1) Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas hak atas tanah tidak hanya menyangkut benda-benda yang telah ada saja, tetapi juga benda-benda yang akan ada (Pasal 4 ayat(4); bandingkan dengan Pasal 1175 KUHPerdara).
- 2) Dimungkinkan pula pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah (dimiliki oleh orang lain) dengan syarat pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut

---

<sup>46</sup> Sutan Remy Sjahdeini , *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, *op.cit.* hlm.11. Sesuai Indonesia (a), *op.cit.*, Pasal 1 ayat (1) .

<sup>47</sup> Zulkarnain Sitompul, "Jaminan Kredit Kendala dan Masalah", <http://zulsitompul.files.wordpress.com/2007/06/makalah-hkgmver1.pdf>, diunduh tanggal 03 Juni 2011. Zulkarnain Sitompul adalah salah satu dosen pengajar pada Program Pasca Sarjana Hukum Universitas Indonesia.

hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik (Pasal 4 ayat (4) dan Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan).

## **2. Berkaitan dengan Kegiatan Perkreditan**

Sehubungan dengan kegiatan perkreditan tersebut, maka Hak tanggungan adalah salah satu lembaga jaminan di bidang hukum yang dapat memberi perlindungan khusus kepada Kreditor dalam kegiatan perkreditan. Oleh karena itu jika dikaitkan dengan sifatnya, Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah sebagai agunan memberikan kedudukan diutamakan (*preference*) kepada Kreditor. Maka Kreditor yang bersangkutan dapat memperoleh pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari Kreditor-Kreditor lainnya, karena objek Hak Tanggungan tersebut disediakan khusus untuk pelunasan piutang Kreditor tertentu.

## **3. Berkaitan dengan Perlindungan Hukum<sup>48</sup>**

Hal ini berhubungan dengan masalah perjanjian, hubungan utang piutang antara Kreditor dengan Debitor, dan apa yang dapat dilakukan Kreditor jika Debitor, tidak dapat memenuhi apa yang sudah diperjanjikan atau wanprestasi.

### **2.2. SUBYEK HAK TANGGUNGAN**

Subyek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan yang terbagi atas :

---

<sup>48</sup> Mariam Darus Badruzaman mengkritik Undang-Undang Hak Tanggungan yang dalam beberapa hal bertentangan dengan asas-asas sistem hukum Indonesia karena pembaharuan secara parsial dalam UUHT tidak mempedomani asas-asas hukum jaminan yang dianut dalam sistem hukum Indonesia. Hal tersebut disampaikan dalam makalah berjudul "Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional", Makalah disampaikan pada Seminar Nasional tentang Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Univ. Padjajaran, Bandung, 27 Mei 1996 dan pada Seminar Sehari tentang Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 25 Juli 1996.

**a. Pemberi Hak Tanggungan**

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dalam praktiknya pemberi Hak Tanggungan disebut sebagai pihak yang menjadi penanggung utang (*borgtocht*) atau bisa juga sekaligus sebagai pihak yang berutang (Debitor).

Mengacu pada penjelasan Pasal 8 ayat (2) disebutkan bahwa karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan dan harus dibuktikan keabsahan kewenangannya pada saat didaftarnya Hak Tanggungan bersangkutan.

**b. Pemegang Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dalam praktiknya, pemegang Hak Tanggungan disebut sebagai pihak yang berpiutang atau Kreditor.

Pada pemberian kredit perbankan, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah bank selaku Kreditor. Sebagai pemegang Hak Tanggungan pada kredit perbankan, beberapa segi yuridis yang harus diperhatikan oleh Kreditor (bank) dalam menerima hak atas tanah sebagai objek jaminan kredit berupa Hak Tanggungan adalah :<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Retno Wulan Sutantio, *Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan Oleh Bank Dalam Menerima Hak Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan Untuk Kredit yang Diberikan Kepada Kreditor*, Pustaka Peradilan Edisi XIV, (Oktober 1996), hlm.121.

- a. Segi kepemilikan tanah yang dijadikan objek jaminan.
- b. Segi pemeriksaan sertifikat tanah dan kebenaran letak tanah yang dijadikan objek jaminan.
- c. Segi kewenangan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan objek jaminan.
- d. Segi kemudahan untuk melakukan eksekusi atau penjualan tanah yang dijadikan objek jaminan.
- e. Segi kedudukan Bank sebagai Kreditor yang preferen.

### **2.3. OBJEK HAK TANGGUNGAN**

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum.
4. Memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur mengenai objek Hak Tanggungan yaitu :<sup>50</sup>

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas tanah negara.

---

<sup>50</sup> Indonesia (a), *op.cit.* , Pasal 4.

- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan tegas dan dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- f. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara<sup>51</sup>.

Berbagai jenis hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan memiliki karakteristik yang berbeda-beda.

### **2.3.1. Hak Milik**

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat” sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan bertentangan dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Indonesia (d), *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985, LN. No. 75 tahun 1985, TLN No. 3317, Pasal 27. Telah diperbarui dengan Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, LN. No.108 tahun 2011, TLN No. 5252, Pasal 47 ayat 5.

<sup>52</sup> Penjelasan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam buku Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke-18, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm. 44.

Adapun yang dapat mempunyai Hak Milik yaitu :<sup>53</sup>

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial.<sup>54</sup>

Hak Milik dapat terjadi karena penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah<sup>55</sup> maupun oleh karena ketentuan undang-undang. Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).

Hak Milik hapus apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA; penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; telah ditelantarkan; terkait ketentuan pada Pasal 21 ayat (3) UUPA dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- b. Tanahnya musnah.

### 2.3.2. Hak Guna Usaha

Mengacu Pasal 28 UUPA, Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.<sup>56</sup> Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai perkembangan jaman.

<sup>53</sup> Indonesia (e), *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, LN. No. 104 tahun 1960, TLN. No. 2043, Pasal 21.

<sup>54</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963, termasuk dalam Lembaran-Negara tahun 1963 No. 61.

<sup>55</sup> Menteri Agraria, *Peraturan tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Peraturan Menteri Agraria / KBPN 9 / 1999.

<sup>56</sup> Indonesia (e), *op.cit.* , Pasal 28.

Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah. Hak diberikan paling lama 25 tahun, namun untuk perusahaan dapat diberikan waktu hingga 35 tahun. Jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha atau yang mempunyai Hak Guna Usaha namun tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak, maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila ketentuan ini tidak dilaksanakan, maka dalam kurun waktu tersebut, hak itu akan hapus karena hukum.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :<sup>57</sup>

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Usaha hapus karena jangka waktunya berakhir ; dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi ; dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir ; dicabut untuk kepentingan umum ; diterlantarkan ; tanahnya musnah ; atau karena sebab lain yang terkait dalam ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPA.

### 2.3.3. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 UUPA disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling

---

<sup>57</sup> Indonesia (f), *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, Pasal 2.

lama 20 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah :<sup>58</sup>

1. Tanah Negara, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
2. Tanah Hak Pengelolaan, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak Pengelolaan;
3. Tanah Hak Milik, terjadi karena pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Hal tersebut berlaku pula bagi pihak yang memperoleh hak guna bangunan tersebut sedang pihak tersebut bukan pemegang hak yang memenuhi syarat. Dalam kurun waktu tersebut, Hak Guna Bangunan tersebut harus dilepaskan, jika tidak, maka hak itu hapus karena hukum.<sup>59</sup>

Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir; dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; dicabut untuk

---

<sup>58</sup> Indonesia (f), *ibid.*, Pasal 22 – 24.

<sup>59</sup> Indonesia (e), *op.cit.*, Pasal 36 ayat (2).

kepentingan umum; ditelantarkan; tanahnya musnah; atau karena sebab yang berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

#### 2.3.4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 UUPA disebutkan bahwa Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian tanahnya.<sup>60</sup>

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu baik secara cuma-cuma maupun dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.<sup>61</sup>

Yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah :<sup>62</sup>

- c. Warganegara Indonesia;
- d. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- e. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sepanjang tanah dikuasai oleh Negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik

---

<sup>60</sup> Dalam Sudargo Gautama, Budi Harsono, *Agrarian Law*, (Bandung : Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi, Universitas Padjadjaran, 1972), hlm. 73 disebutkan bahwa *Right of use (Hak Pakai)* is a title on land which gives its holder the right to use and obtain the product of a certain piece of land.

<sup>61</sup> Indonesia (e), *op.cit.*, Pasal 41 ayat (2) dan (3).

<sup>62</sup> Indonesia (e), *ibid*, Pasal 42.

hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

### 2.3.5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama.<sup>63</sup> Sedang yang dimaksud dengan Satuan Rumah Susun adalah bagian rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.<sup>64</sup>

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun dapat pula di atas tanah milik negara / pemda ataupun tanah wakaf dengan cara menyewanya. Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah yang meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.<sup>65</sup> Sebagai tanda bukti hak milik atas

---

<sup>63</sup> Rumah susun / apartemen yang kepemilikannya dikuasai bersama-sama disebut juga dengan *condominium*. Istilah *condominium* berasal dari Hukum Romawi yang terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu *co* (artinya : 'bersama') dan *dominium* (artinya : 'hak milik'). Jadi, *condominium* adalah hak milik bersama. Lihat Richard Eddy, *Aspek Legal Properti- Teori, Contoh, dan Aplikasi*, (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2010), hlm. 19.

<sup>64</sup> Indonesia (d), *op.cit*, Pasal 1 angka 1 dan 2.

<sup>65</sup> Indonesia (d), *ibid*, Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 8.

satuan rumah susun, diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.<sup>66</sup>

Mengacu pada Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, konsep rumah susun yang dianut oleh Indonesia berbeda dengan konsep rusun pada umumnya yang dikenal dengan *strata title*.<sup>67</sup> *Strata title* memungkinkan seseorang memiliki Satuan Rumah Susun tanpa memiliki tanah bersama (tanah di bawah bangunan rumah susun). Sedangkan Indonesia memandang pemilik Satuan Rumah Susun adalah juga pemilik tanah bersama sehingga konsekuensinya, untuk orang asing, tanah bersama juga harus atas hak pakai sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 42 angka (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun yang mengatur bahwa orang asing hanya dapat memiliki Satuan Rumah Susun yang dibangun atas tanah hak pakai.<sup>68</sup>

Namun sejak berlakunya Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, konsep *strata title* ini mulai dikenal dengan adanya ketentuan dalam Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 yang menyatakan bahwa Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (sarusun) yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara / daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>67</sup> Menurut Maria S.W. Sumardjono dalam buku *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005), hlm 132 secara singkat disebutkan bahwa *strata title* adalah suatu sistem yang memungkinkan pembagian tanah dan bangunan dalam unit-unit yang disebut satuan (*parcel*) yang masing-masing merupakan hak yang terpisah, namun disamping kepemilikan secara individual itu dikenal pula adanya tanah, benda, serta bagian yang merupakan milik bersama (*common property*).

<sup>68</sup> Hal tersebut disampaikan oleh Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., MLI dalam seminar *Liberalisasi Hukum Tanah Indonesia: Studi Kasus Kepemilikan Warga Negara Asing atas Satuan Rumah Susun*, di Fakultas Hukum Universitas Indonesia, pada Kamis, 10 Mei 2007.

<sup>69</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, LN. No.108 tahun 2011, TLN No. 5252, Pasal 1 ayat 12.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa, kepemilikan sarusun tidak harus di atas tanah milik bersama sebagaimana konsep kepemilikan satuan rumah susun sebelumnya, melainkan dapat pula di atas tanah milik negara / daerah maupun tanah wakaf dengan cara menyewa tanah tersebut.

## 2.4. ASAS-ASAS HAK TANGGUNGAN

Tujuan mempelajari asas Hak Tanggungan adalah untuk membedakannya dengan jaminan utang lainnya yang telah ada sebelum terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan, termasuk asas Hipotik yang ada sebelumnya.

Menurut Prof. DR. Sutan Remy Sjahdeini, S.H, terdapat 15 (lima belas) asas-asas Hak Tanggungan yang tersebar dalam pasal-pasal Undang-Undang Hak Tanggungan, yang akan diuraikan berikut ini :<sup>70</sup>

### 1. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan Hak yang Diutamakan

Mengacu pada pengertian Hak Tanggungan sebagaimana terdapat pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Kalimat "*kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu kepada Kreditor lain*" tidak terdapat penelahaannya dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan maupun penjelasannya, namun dapat ditemukan dalam penjelasan umum Undang- Undang Hak Tanggungan yang menyatakan :

---

<sup>70</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, *op.cit.* , hlm. 15-48.

<sup>5</sup>Bahwa jika Debitur cedera janji, Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-Kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.<sup>71</sup>

Selain dalam penjelasan umum, ditemukan pula dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi bahwa:

- <sup>6</sup> Apabila Debitur cedera janji, maka berdasarkan:
- (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
  - (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditor-Kreditor lainnya.

Kreditor tertentu lebih didahulukan dibandingkan dengan Kreditor lainnya, namun tetap harus mengalah dengan Kreditor dari piutang-piutang negara yang dalam hal ini dibatasi sebatas pajak saja. Kreditor dari piutang pajak memiliki kedudukan lebih diutamakan daripada Kreditor pemegang Hak Tanggungan maupun Kreditor-Kreditor lainnya yang diutamakan. Hal ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Perubahan UU Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2001 yaitu pada Pasal 21 ayat (3) yang menyatakan bahwa :<sup>72</sup>

- <sup>7</sup>Hak mendahului tagihan pajak melebihi segala hak mendahului lainnya kecuali terhadap:
- a) biaya perkara yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang;

---

<sup>71</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, dalam Penjelasan Umum angka 4 .

<sup>72</sup> Tim Penyusun, *Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2011*, (Jakarta : Mitra Wacana Media, 2011), hlm. 19.

- b) biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
- c) biaya perkara yang semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.

## 2. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa :

<sup>8</sup>Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebankan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Dalam penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas yang tidak dapat dibagi-bagi sebagaimana ditetapkan pada Pasal 2 Ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan.<sup>73</sup> Sesuai ketentuan

---

<sup>73</sup> Antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks kemudian akan dijual kepada pemakai satu per satu, sedangkan untuk pembayarannya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### **3. Hak Tanggungan Hanya Dibebankan pada Hak Atas Tanah yang Telah Ada**

Secara yuridis formal asas yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah diatur dalam Pasal 8 ayat (2) yang menyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.

Sutan Remy Sjahdeini mengatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan. Hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari, tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.<sup>74</sup>

Asas ini merupakan asas yang sebelumnya sudah ada dalam hipotik sebagaimana menurut Pasal 1175 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa hipotik hanya dapat dibebankan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, op. cit, hlm. 25.

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm. 26.

#### **4. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanahnya Juga Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Tersebut**

Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan :

<sup>9</sup>Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (4), benda-benda yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, sepanjang berkaitan dengan hak atas tanah yang dimilikinya, dapat dijadikan sebagai jaminan dengan tetap memperhatikan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

#### **5. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Baru akan Ada di Kemudian Hari**

Mengacu pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, dimungkinkan pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan bukan saja pada tanahnya, tetapi juga terhadap segala benda yang mempunyai keterkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru ada di kemudian hari.

Pengertian "*yang baru akan ada*" ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya)

kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.<sup>76</sup>

Asas tersebut analog dengan ketentuan dalam Pasal 1165 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan. Tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu, segala benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari demi hukum terbebani pula dengan hipotik.

## **6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Accessoir**

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yaitu perjanjian induk. Perjanjian induk yang terdapat pada Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Perjanjian yang mengikuti perjanjian induk ini dalam terminologi hukum Belanda disebut perjanjian *accessoir*.<sup>77</sup>

Penegasan terhadap asas *accessoir* ini, dijelaskan dalam angka 8 penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

- <sup>10</sup> Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm. 27.

<sup>77</sup> Sesuai Pasal 1820 KUHPerdata dapat terlihat bahwa Perjanjian penanggungan merupakan perjanjian yang *accessoir* artinya apabila perjanjian pokok yang pemenuhannya dijamin dengan perjanjian penanggungan tidak dipenuhi maka Kreditor dapat menuntut kepada penanggung berdasar perjanjian penanggungan. Lihat buku Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 68-86.

Hal tersebut juga diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pada Pasal 10 ayat (1) dinyatakan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan, sedangkan pada Pasal 18 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

### **7. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan untuk Utang yang Akan Ada**

Salah satu keistimewaan dari Hak Tanggungan yaitu diperbolehkannya menjaminkan utang yang akan ada. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :

- <sup>11</sup> Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, dapat dijadikannya Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang baru akan ada di kemudian hari adalah untuk menampung kebutuhan dunia perbankan berkenaan dengan timbulnya utang dari nasabah bank sebagai akibat dilakukannya pencairan atas suatu garansi bank. Selain itu, juga untuk menampung timbulnya utang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.<sup>78</sup> Selain persyaratan yang telah dikemukakan di atas, masih terdapat persyaratan yang lain, yaitu utang yang baru akan ada di kemudian hari harus telah

---

<sup>78</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, *op. cit.*, hlm. 31.

diperjanjikan terlebih dahulu. Sehingga dengan demikian, perjanjian kredit tersebut merupakan *stand-by-loan agreement*.<sup>79</sup>

## 8. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih dari Satu Utang

Kelebihan Hak Tanggungan yang dapat menjamin lebih dari satu utang diatur dalam Pasal 3 ayat (2) yang menyatakan bahwa :

- <sup>12</sup> Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Pada penjelasan Pasal 3 ayat (2) dinyatakan bahwa sering kali terjadi Debitor berutang kepada lebih dari satu Kreditor masing- masing yang didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya Kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang pada Kreditor tersebut dijamin dengan suatu Hak Tanggungan kepada semua Kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para Kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan Debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan Debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah seorang Kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

---

<sup>79</sup> Menurut R. Subekti, perjanjian kredit diidentikkan dengan perjanjian pinjam-meminjam uang yang mempunyai sifat khusus maksudnya perjanjian peminjaman uang terjadi antara bank dengan Debitor, di mana Debitor akan mengembalikan pinjaman setelah jangka waktu yang telah ditentukan. Lihat buku R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1982), hlm. 12.

Perjanjian dengan hanya berupa satu Hak Tanggungan bagi beberapa Kreditor berdasarkan beberapa perjanjian kredit bilateral antara Debitor yang sama dengan masing-masing Kreditor itu, hanya dapat dilakukan apabila sebelumnya (sebelum kredit diberikan oleh Kreditor-Kreditor itu) telah disepakati oleh semua Kreditor.

Para Kreditor bersama-sama harus bersepakat bahwa terhadap kredit yang akan diberikan oleh masing-masing Kreditor (bank) kepada satu Debitor yang sama itu, jaminannya adalah berupa satu Hak Tanggungan saja bagi mereka untuk digunakan bersama-sama sebagai jaminan kredit dari kesemua Kreditor yang diberikan secara serentak. Bila tidak demikian halnya, para Kreditor itu akan menjadi pemegang Hak Tanggungan pertama, kedua, ketiga, dan seterusnya. Masing-masing Kreditor akan saling mendahului untuk memperoleh hak yang diutamakan terhadap Kreditor yang lain.<sup>80</sup>

### **9. Hak Tanggungan Mengikuti Objeknya dalam Tangan Siapa pun Objek Hak Tanggungan Itu Berada**

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan prioritas terhadap pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan pemegang hak-hak lainnya. Asas Hak Tanggungan mengikuti objek di manapun objek itu berada sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Ketentuan ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut *droit de suite* atau *zaakgevolg*. Asas ini juga diambil dari hipotik yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 KUH Perdata.

---

<sup>80</sup> Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia : Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta : YLBHI, 2007), hlm.148.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apa pun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapa pun benda itu berpindah.

Sejalan dengan pendapat Sutan Remy Sjahdeini di atas, maka Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa asas ini seperti halnya dalam Hipotik, memberikan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) yang berbeda dengan hak perorangan (*persoonlijkrecht*).<sup>81</sup> Hak kebendaan adalah hak mutlak, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapa pun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapa pun juga yang mengganggu haknya itu. Dilihat secara pasif setiap orang wajib menghormati hak itu. Sedangkan hak perorangan adalah relatif. Artinya, hak ini hanya dapat dipertahankan terhadap Debitor tertentu saja. Hak tersebut hanya dapat dipertahankan terhadap Debitor itu saja. Secara pasif dapat dikatakan bahwa seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik dari hak itu.

#### **10. Di atas Hak Tanggungan Tidak Dapat Diletakkan Sita oleh Pengadilan**

Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi Kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan untuk didahulukan dari Kreditor-Kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dan Kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Berkenaan dengan asas ini, Mahkamah Agung telah membuat putusan Nomor 394k/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1985<sup>82</sup> dalam perkara jaminan utang kepada Bank

---

<sup>81</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Hipotik*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 16-18.

<sup>82</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Putusan Mahkamah Agung Nomor 394k/ Pdt/ 1984", <http://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/23876>, diunduh tanggal 14 Juni 2011.

Rakyat Indonesia Cabang Gresik, yang pada intinya menyatakan bahwa objek yang telah dijadikan jaminan utang tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pengadilan, sita jaminan hanya dapat dikenakan pada obyek-obyek yang belum diikat jaminan kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik.

### **11. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan atas Tanah Tertentu**

Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu seperti diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 11 huruf c Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa :

- <sup>13</sup> Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk meletakkan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pada penjelasan Pasal 8 ayat (2) dinyatakan bahwa karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>83</sup>

Selanjutnya ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf e menyatakan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Pemberian uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud dalam pasal tersebut hanya dapat dilakukan itu apabila objek Hak Tanggungan sudah

---

<sup>83</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, *op. cit.*, hlm. 42.

ada dan diketahui ciri-cirinya atau dengan kata lain objeknya telah ditentukan. Kata-kata "*uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan*" dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan bahwa objek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang sudah ada maupun yang baru akan ada, sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas. Oleh karena belum dapat diketahui apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu yang disebabkan baru akan ada di kemudian hari, hal itu berarti asas spesialisitas<sup>84</sup> tidak berlaku sepanjang mengenai "*benda-benda yang berkaitan dengan tanah*" yang baru akan ada.

## 12. Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Dalam kaitannya dengan asas Hak Tanggungan wajib didaftar, hal ini sesuai ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

- 1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

---

<sup>84</sup> Asas spesialisitas yaitu asas yang menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjuk secara khusus. Benda-benda tak bergerak yang ditunjuk tersebut terikat sebagai tanggungan. Misalnya benda-benda itu berwujud apa, dimana letaknya, berapa luasnya/besarnya, perbatasannya. Dalam tulisan Prof. H. Hadi Wuryan, S.H., C.N, "Eksekusi Obyek Hak Tanggungan", <http://jurnal.pdii.lipi.go.id/admin/jurnal/Peb9716.pdf>, diunduh tanggal 12 Juni 2011.

Pencatatan pendaftaran yang terbuka bagi umum memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

### **13. Hak Tanggungan Dapat Diberikan dengan Disertai Janji-janji Tertentu**

Asas Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) yang dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan mencantumkan janji-janji antara lain:

- a) janji yang membatasi pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;<sup>85</sup>
- c) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d) janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang

---

<sup>85</sup> Terkait janji dalam butir a dan b, pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf tersebut sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Lihat Penjelasan Pasal 11 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

- menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila Debitor cedera janji;
  - f) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa, objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atau objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - i) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - j) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan itu bersifat fakultatif<sup>86</sup> dan tidak limitatif. Bersifat fakultatif karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik seluruhnya maupun

---

<sup>86</sup> Fakultatif berarti tidak diwajibkan, bersifat pilihan, boleh memilih salah satu yang sesuai dengan kebutuhan atau kesepakatan. Mengacu defenisi "Fakultatif", <http://kamusbahasaindonesia.org/fakultatif>, diunduh tanggal 13 Juni 2011.

sebagian. Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain, selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2).<sup>87</sup>

#### **14. Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Apabila Cidera Janji**

Menurut Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji, batal demi hukum. Tujuannya adalah untuk melindungi Debitor, agar dalam kedudukan yang lemah sebagai pihak yang membutuhkan kucuran dana kredit dari bank, Debitor dapat dilindungi hak-haknya atas objek yang dijadikan jaminan. Asas ini diambil dari dari asas yang tercantum dalam Hipotik sesuai ketentuan Pasal 1178 KUH Perdata, yang janji demikian disebut *vervalbeding*.<sup>88</sup>

Dalam penjelasan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dinyatakan bahwa, ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan Debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena Debitor cedera janji.<sup>89</sup> Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak

---

<sup>87</sup> Janji-janji yang tercantum sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sesuai Penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

<sup>88</sup> *Vervalbeding* yaitu janji yang memberi hak kepada pemegang gadai untuk memiliki barang yang digadaikan apabila pemberi gadai wanprestasi adalah janji batal (*vervalbeding*). Lihat M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm. 220.

<sup>89</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 134.

Tanggungjawab untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **15. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti**

Apabila terjadi cedera janji yang dilakukan oleh Debitor, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mendapat prioritas pertama menjual objek Hak Tanggungan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

- <sup>13</sup> Apabila Debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan.

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada Kreditor-Kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan.<sup>90</sup>

Dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka apabila Debitor cedera janji, dapat dimintakan untuk melaksanakan eksekusi

---

<sup>90</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm. 56-57.

atau yang lazim disebut parate eksekusi.<sup>91</sup> Oleh karena itu, parate eksekusi yang terdapat di dalam Hipotik berbeda dengan parate eksekusi yang terdapat di dalam Hak Tanggungan. Pada parate eksekusi yang terdapat pada Hipotik, pemegang Hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam pemberian Hak Hipotiknya sementara dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bakti adanya Hak Tanggungan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hipotik* sepanjang mengenai tanah.

## 2.5. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, pembagian jenis Eksekusi meliputi:<sup>92</sup>

- a. Eksekusi pasal 196 HIR yaitu eksekusi pembayaran sejumlah uang.

---

<sup>91</sup> Menurut Prof. DR.Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, S.H. Parate Eksekusi adalah "eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (Grosse Akta Notaris, Keputusan Hakim) ialah dengan melalui parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau Grosse Akta Notaris". Lihat Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm. 32.

<sup>92</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 1997), hlm. 130.

- b. Eksekusi yang diatur dalam pasal 225 HIR yaitu menghukum seseorang melakukan sesuatu perbuatan.
- c. Eksekusi Riil yang dalam praktek banyak dilakukan tetapi tidak diatur dalam HIR.

Berdasarkan obyeknya, Eksekusi dibedakan menjadi:

- a. Eksekusi Putusan Hakim.
- b. Eksekusi Benda Jaminan.
- c. Eksekusi Grosse Akta.
- d. Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan Kepentingan.
- e. Eksekusi Surat Pernyataan Bersama.
- f. Eksekusi Surat Paksa.

Berdasarkan prosedurnya, dapat dibedakan menjadi :

- a. Eksekusi Putusan Hakim yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang.
- b. Eksekusi Riil, dibedakan menjadi :
  - Eksekusi Riil terhadap putusan hakim untuk mengosongkan suatu benda tetap dan menyerahkan kepada yang berhak;
  - Eksekusi Riil terhadap obyek Lelang;
  - Eksekusi Riil berdasarkan Undang-undang, diatur dalam Pasal 666 KUHPerdata;
  - Eksekusi Riil berdasarkan Perjanjian (Perjanjian dengan kuasa dan perjanjian dengan penegasan terhadap piutang sebagai jaminan dan benda miliknya sendiri.
- c. Eksekusi Putusan yang menghukum orang untuk melakukan perbuatan, mengingat dalam perkara perdata tidak boleh dilakukan siksaan badan maka

dalam Eksekusi ini perbuatan yang harus dilakukan dapat dinilai dengan sejumlah uang.

- d. Eksekusi dengan pertolongan hakim, yaitu eksekusi atas Grosse Akta.
- e. Parate Eksekusi atau Eksekusi Langsung.
- f. Eksekusi Penjualan Dibawah Tangan, yang dimaksud disini adalah Eksekusi Dilakukan dengan penjualan di bawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.

Hak Tanggungan mengatur 3 (tiga) cara untuk melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan ketika Debitor cidera janji (wanprestasi). Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu :

**a. Parate Eksekusi**

Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui parate eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan dan didahulukan (hak preferen) yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, apabila pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu orang.<sup>93</sup>

Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri baru melekat apabila diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu apabila Debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari

---

<sup>93</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Cet.8, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm. 440.

pemberi Hak Tanggungan. Dengan dituangkannya janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka penjualan lelang dapat langsung dilakukan tanpa campur tangan pengadilan. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat. Namun sebelum mengajukan permohonan eksekusi lelang ke KPKNL, Kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan harus lebih dahulu melakukan upaya penanganan kredit macet sesuai ketentuan dan Debitor telah diberikan surat peringatan (*default letter*) yang cukup perihal kondisi kredit macet tersebut dan rencana akan dilaksanakannya eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan.

**b. Eksekusi atas Grosse Akta dengan Fiat Eksekusi dari Pengadilan**

Objek Hak Tanggungan dijual melalui fiat eksekusi atau penetapan dari pengadilan untuk melaksanakan melalui pelelangan umum sebagai bagian tindakan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kreditor pemegang Hak Tanggungan akan membuat surat permohonan eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai pilihan hukum yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Setelah mempelajari berkas permohonan eksekusi, apabila telah memenuhi persyaratan dan cukup alasan untuk diproses lebih lanjut secara hukum, maka Pengadilan akan mengeluarkan Penetapan untuk memberi Teguran (Aanmaning) kepada Debitor berdasarkan Pasal 196 HIR dan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil Debitor. Teguran (Aanmaning) merupakan salah satu syarat pokok untuk melakukan eksekusi. Tanpa adanya Aanmaning, eksekusi tidak dapat dijalankan. Batas waktu Aanmaning menurut Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG ditentukan dengan batas maksimum 8 (delapan) hari. Dalam praktiknya, sangat jarang

UNIVERSITAS INDONESIA

Aanmaning diberikan dalam batas waktu kurang dari 8 (delapan) hari, umumnya dalam batas waktu maksimum.<sup>94</sup>

Apabila dalam waktu yang telah ditentukan Debitor tidak hadir atas alasan yang patut (*reasonable default*), maka akan dilaksanakan teguran atau peringatan ulang. Sedang bila Debitor tidak hadir tanpa alasan yang sah (*default without legal reason*), tidak perlu ada tenggang masa peringatan. Pihak Kreditor dapat segera mengajukan permohonan penetapan eksekusi dan Ketua Pengadilan Negeri secara *ex officio* akan mengeluarkan Penetapan Eksekusi.

Penetapan Eksekusi diikuti dengan Penetapan Sita sebagai dasar pelaksanaan sita oleh Jurusita Pengadilan yang dituangkan dalam Berita Acara Sita. Penyitaan atas objek tanah dan bangunan itu didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya dilakukan permohonan lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang diikuti dengan pengumuman lelang yang mengacu pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 /PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

### **c. Penjualan di Bawah Tangan**

Dilakukan atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sesuai pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Cara ini dilaksanakan untuk mempercepat proses penjualan objek Hak Tanggungan dan diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Penjualan tersebut dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan / atau pemegang Hak Tanggungan

---

<sup>94</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet.1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hlm. 31.

kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.<sup>95</sup>

## 2.6. PENGERTIAN KEPAILITAN

Kata pailit mempunyai persamaan kata dengan bangkrut<sup>96</sup> yang berasal dari bahasa Inggris yaitu *bankrupt* dan diadopsi dari undang-undang di Itali yang disebut *banca rupta*. Istilah pailit berasal dari bahasa Belanda *failliet* yang diadopsi dari bahasa Perancis yaitu *Faillite* yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran. Di negara-negara yang berbahasa Inggris untuk pengertian pailit dan kepailitan mempergunakan istilah-istilah *bankrupt* dan *bankruptcy*.<sup>97</sup> Pailit adalah seseorang yang oleh suatu pengadilan dinyatakan bangkrut dan yang aktivitya atau warisannya telah diperuntukkan untuk membayar hutang-hutangnya.<sup>98</sup> Menurut *Black's Law Dictionary*, kepailitan atau *bankruptcy* adalah :

<sup>14</sup>*the state or condition of a person (individual, partnership, corporation, municipality) who is unable to pay its debt as they are, or become due. The term includes a person against whom an involuntary petition has been filed, or who has filed a voluntary petition, or who has been adjudged a bankrupt.*<sup>99</sup>

Di Indonesia pengaturan kepailitan ada sejak berlakunya *Faillissements Verordening* yang diundangkan dalam *Staatsblad* tahun 1905 Nomor 217 juncto

<sup>95</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, Pasal 20 ayat (3). Terdapat pula dalam buku Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2007), hlm. 168.

<sup>96</sup>“Pailit”, <http://kamusbahasaIndonesia.org/pailit>, diunduh tanggal 09 Juni 2011.

<sup>97</sup> Victor M. Situmorang dan Hendri Soekarso, *Pengantar Hukum Kepailitan Di Indonesia*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1994), hlm. 18.

<sup>98</sup> Munir Fuady, *Hukum Pailit 1998 dalam Teori dan Praktek*, Cetakan ke-I, ( Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 3–8. Apabila ditelusuri sejarah hukum tentang kepailitan, maka ia sudah ada sejak jaman Romawi. Kata Pailit; *Faillisement* (Belanda); *Faillite* (Perancis); *Bankrupt* (Inggris), berasal dari undang-undang di Itali yang disebut dengan *banca rupta*.

<sup>99</sup> Henry Campbell-Black, *Black's Law Dictionary with Pronounciations*, 6th Ed, (St. Paul Minnesota, USA : West Publising Co., 1995), hlm. 100.

*Staatsblad* tahun 1906 Nomor 348. Semula peraturan kepailitan diatur di dalam Buku III, Kitab Undang-undang Hukum Dagang (*Wetboek Van Koophandel*) dengan judul *Van de Voorzieningenn in Geval Van Onvermogen Van Koopliden* (tentang peraturan-peraturan dalam hal ketidakmampuan pedagang), ini termuat didalam Pasal-Pasal 749–910 Kitab Undang-undang Hukum Dagang, tetapi kemudian dicabut dengan Pasal-Pasal *Verordeningter Invoering Van De Faillissements Verordening*.<sup>100</sup>

Kepailitan sebagai suatu sitaan dan eksekusi atas seluruh kekayaan Debitor bersama-sama, yang pada waktu si Debitor dinyatakan pailit mempunyai piutang dan untuk jumlah piutang yang masing-masing Kreditor miliki pada saat itu.<sup>101</sup> Kepailitan diartikan sebagai eksekusi massal yang ditetapkan dengan keputusan hakim, yang berlaku serta merta dengan melakukan penyitaan umum atas semua harta orang yang dinyatakan pailit, baik yang ada pada waktu pernyataan pailit, maupun yang diperoleh selama kepailitan berlangsung, untuk kepentingan semua Kreditor yang dilakukan dengan pengawasan pihak yang berwajib.<sup>102</sup>

## 2.7. PROSES KEPAILITAN

Kepailitan merupakan suatu lembaga hukum perdata sebagai realisasi dari dua asas pokok yang terkandung dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.<sup>103</sup>

Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

---

<sup>100</sup> Victor M Situmorang dan Hendri Soekarso, *op.cit.*, hlm. 29.

<sup>101</sup> Kartono, *Kepailitan dan Penundaan Pembayaran (Faillissement en Surseance van Betaling)*, Cetakan Ketiga, (Jakarta : Penerbit Pradnya Paramita, 1985), hlm. 7.

<sup>102</sup> Bemadette Waluyo, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Cetakan I, (Bandung : Penerbit Mandar Maju, 1999), hlm. 1.

<sup>103</sup> Sri Sumantri Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Yogyakarta : Liberty, 1981), hlm 3.

- <sup>15</sup> Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Selanjutnya Pasal 1132 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menentukan sebagai berikut :

- <sup>16</sup> Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pailit dihubungkan dengan ketidakmampuan untuk membayar dari Debitor atas utang-utangnya yang telah jatuh tempo. Ketidakmampuan tersebut harus disertai dengan suatu tindakan nyata untuk mengajukan, baik yang dilakukan secara sukarela oleh Debitor sendiri, maupun atas permintaan pihak ketiga (di luar Debitor), suatu permohonan pernyataan pailit ke Pengadilan.<sup>104</sup>

Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004<sup>105</sup> mendefinisikan pailit sebagai :

- <sup>17</sup> Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih Kreditornya.

Dari definisi di atas, dapat diketahui syarat untuk dapat dinyatakan pailit melalui putusan pengadilan adalah :

1. Terdapat minimal 2 orang Kreditor (*concursum creditorum*);

---

<sup>104</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis, Kepailitan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 11-12.

<sup>105</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 2 ayat (1).

2. Debitor tidak membayar lunas sedikitnya satu utang ; dan utang tersebut telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Dalam proses kepailitan ada 9 (sembilan) langkah yang perlu dilakukan, yaitu:

### **1. Permohonan pailit**

Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pernyataan kepailitan menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 adalah sebagai berikut:

- a. Debitor sendiri, dengan syarat bahwa Debitor tersebut mempunyai minimal 2 Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Permohonan itu diajukan ke Pengadilan Niaga di tempat kedudukan hukum Debitor. Dalam memeriksa dan menyelesaikan permohonan pailit terhadap Debitor itu sendiri, kadang hakim menunjuk pejabat publik untuk melakukan audit.<sup>106</sup>
- b. Kreditor yang mempunyai piutang kepada Debitor yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih. Dalam kepailitan ada 3 (tiga) golongan Kreditor, yaitu:<sup>107</sup>
  - 1) Kreditor separatis atau Kreditor golongan khusus. Kreditor separatis atau Kreditor golongan khusus adalah Kreditor yang dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan (Pasal 55 UUK). Kreditor golongan khusus dapat menjual sendiri barang-barang yang menjadi jaminan utang seolah-olah tidak ada kepailitan. Dari hasil penjualan itu Kreditor mengambil sebesar piutangnya sebagai pelunasan, sedang sisanya di setor ke kurator. Bila ternyata hasil penjualan itu kurang dari jumlah piutangnya, maka ia dapat menggabungkan diri sebagai Kreditor konkuren untuk sisanya.

<sup>106</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 03/K/N/1999 tanggal 05 Mei 1999.

<sup>107</sup> Agus Sudradjat, *Kepailitan Dan Kaitannya Dengan Lembaga Perbankan*, Makalah Seminar Nasional Lembaga Kepailitan Dalam Pembaharuan Hukum Ekonomi Di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang, 1996, hlm. 4.

- 2) Kreditor yang mempunyai *privilege* atau hak istimewa sering disebut Kreditor preferen, adalah Kreditor yang mempunyai hak untuk didahulukan pembayaran piutangnya dari Kreditor lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya yang diistimewakan. Hal tersebut dapat mengenai benda-benda tertentu saja atau dapat mengenai semua benda bergerak pada umumnya. Kreditor ini menerima pelunasan terlebih dahulu dari penjualan barang yang bersangkutan.
- 3) Kreditor konkuren/bersaing, yaitu Kreditor-Kreditor yang tidak termasuk golongan khusus dan golongan istimewa. Piutang mereka dibayar dengan sisa hasil penjualan/pelelangan harta pailit sesudah diambil bagian golongan Kreditor separatis dan Kreditor preferen. Sisa penjualan harta pailit itu dibagi menurut imbalan besar kecilnya piutang para Kreditor konkuren (Pasal 1132 KUH Perdata).
- c. Kejaksan atau jaksa untuk kepentingan umum. Menurut Penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yang dimaksud dengan “kepentingan umum” adalah kepentingan bangsa dan negara dan/atau kepentingan masyarakat luas, misalnya Debitor melarikan diri, Debitor menggelapkan bagian dari harta kekayaan, Debitor mempunyai utang kepada Badan Usaha Milik Negara atau badan usaha lain yang menghimpun dana dari masyarakat, Debitor mempunyai utang yang berasal dari penghimpunan dana dari masyarakat luas, Debitor tidak beritikad baik atau tidak kooperatif dalam menyelesaikan masalah utang-piutang yang telah jatuh waktu, atau dalam hal lainnya menurut Kejaksan merupakan kepentingan umum.<sup>108</sup>
- d. Bank Indonesia apabila menyangkut Debitor yang merupakan bank. Hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Dengan ketentuan ini Undang-Undang Kepailitan melakukan standar ganda (*double standard*)

---

<sup>108</sup> Indonesia (b), *op.cit*, Penjelasan Pasal 2 ayat (2).

dengan mengatur bahwa hanya Bank Indonesia yang dapat mengajukan permohonan pailit dalam hal Debitor adalah suatu bank. Hal ini merampas hak Kreditor dari bank yang meliputi para nasabah penyimpan dana yang juga justru banyak dari bank-bank yang memberinya fasilitas *interbank money market*.<sup>109</sup>

- e. Badan Pengawas Pasar Modal, apabila menyangkut Debitor yang merupakan perusahaan efek, yaitu pihak-pihak yang melakukan kegiatan sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Perdagangan Efek, dan/atau manager Investasi sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- f. Menteri Keuangan, apabila menyangkut Debitor yang merupakan Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun, atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang kepentingan publik.<sup>110</sup>
- g. Likuidator dalam hal perseroan terbatas dibubarkan.<sup>111</sup> Menurut Pasal 142 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa pembubaran perseroan terjadi karena harta pailit perseroan yang telah dinyatakan pailit berada dalam keadaan insolvensi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Kepailitan-Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU). Dalam Pasal 142 ayat (2) Undang-Undang Perseroan Terbatas ditentukan bahwa pembubaran wajib diikuti dengan likuidasi yang dilakukan likuidator atau

---

<sup>109</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, Cetakan ke IV, (Jakarta : PT. Pustaka Utama Grafiti), hlm.117.

<sup>110</sup> Kewenangan pengawasan terhadap Perusahaan Asuransi, Reasuransi, dan Dana Pensiun untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan yang mengelola dana masyarakat dalam jumlah besar. Namun pengawasan terhadap BUMN menimbulkan kekhawatiran akan menghalangi keberhasilan BUMN memperoleh dana melalui kredit atau penerbitan obligasi karena Kreditor khawatir tidak dapat mengajukan pailit terhadap Debitornya ketika wanprestasi.

<sup>111</sup> Indonesia (b), *op.cit*, Pasal 2. Lihat juga dalam buku Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, *op.cit.*, hlm. 103–127.

kurator. Selanjutnya pada pasal 149 ayat (2) Undang-Undang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa : <sup>112</sup>

<sup>18</sup> Dalam hal likuidator memperkirakan bahwa utang Perseroan lebih besar daripada kekayaan perseroan, Likuidator wajib mengajukan permohonan pernyataan pailit Perseroan, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain, dan semua Kreditor yang diketahui identitas dan alamatnya, menyetujui pemberesan dilakukan di luar kepailitan.

Pihak yang dapat dinyatakan pailit adalah Debitor, yaitu orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan<sup>113</sup>. Undang-undang berbagai negara membedakan antara aturan kepailitan bagi Debitor orang perorangan (individu) dan Debitor bukan perorangan atau badan hukum.<sup>114</sup>

#### a. Orang Perorangan

Orang perseorangan yang dimaksud bisa laki-laki atau perempuan, baik yang belum atau sudah menikah. Pasal 4 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 menentukan bahwa, bila permohonan pernyataan pailit diajukan Debitor yang sudah menikah, permohonannya hanya dapat diajukan atas persetujuan suami/istrinya, kecuali bila tidak ada percampuran harta kekayaan (harta bersama). Sepanjang suami/istri tidak mengadakan perjanjian kawin yang isinya mengatur pemisahan harta kekayaan, ketika salah satu pihak baik suami maupun istri dinyatakan pailit, harta kekayaan yang merupakan harta bersama akan menjadi harta kepailitan. Sebaliknya jika sejak awal pernikahan sudah diadakan pemisahan, harta kekayaan suami/istri dikecualikan menjadi harta kepailitan. Seorang istri dimungkinkan mengambil kembali hartanya sendiri yang tidak masuk dalam

---

<sup>112</sup> Indonesia (f), Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, LN No. 106 tahun 2007 TLN No. 4756 tahun 2007, Pasal 149 ayat (2).

<sup>113</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal. 1 ayat (3).

<sup>114</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, *op.cit.*, hlm. 96.

persatuan harta, harta warisan, hibah atau wasiat, hasil penanaman modal, atau hasil penjualan barang istri.

b. Badan Hukum

Selain orang perorangan, badan hukum juga dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan. Pernyataan pailit tersebut mengakibatkan pengurusan harta kekayaan badan hukum serta merta beralih pada kurator. Kurator inilah yang bertugas melakukan pengurusan dan / atau pemberesan harta pailit. Dengan sendirinya, setiap gugatan hukum yang bersumber pada hak dan kewajiban harta kekayaan Debitor pailit harus diajukan terhadap atau oleh kurator.

2. **Keputusan pailit berkekuatan hukum tetap**

Jangka waktu permohonan pailit sampai keputusan pailit berkekuatan hukum tetap adalah 90 (sembilan puluh) hari yang merupakan masa atau waktu penangguhan.<sup>115</sup> Dalam penjelasan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004, penangguhan selama masa 90 (sembilan puluh) hari tersebut bertujuan untuk:<sup>116</sup>

- a. Memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian; atau
- b. Memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit; atau
- c. Memungkinkan Kurator melaksanakan tugasnya secara optimal.

Selama berlangsungnya jangka waktu penangguhan, segala tuntutan hukum untuk memperoleh pelunasan atas suatu piutang tidak dapat diajukan dalam sidang

---

<sup>115</sup> Menurut Fred B. G. Tumbuan, maksud diadakannya lembaga penangguhan pelaksanaan hak Kreditor separatis adalah untuk memungkinkan kurator mengurus budel pailit secara lebih teratur untuk kepentingan semua pihak yang tersangkut kepailitan. Dalam buku Fred B. G. Tumbuan, *Pokok-pokok Undang-undang Tentang Kepailitan Sebagaimana diubah oleh PERPU No. 1/1998*, dalam Rudhy A. Lontoh (ed.), *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung : Alumni, 2001), hlm. 128.

<sup>116</sup> Indonesia (b), *op.cit*, Pasal 56 ayat (1).

badan peradilan, dan baik Kreditor maupun pihak ketiga dimaksud dilarang mengeksekusi atau memohonkan sita atas benda yang menjadi agunan, termasuk Kreditor separatis pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, masa tersebut merupakan masa *standstill* atau *stay* yang berlaku secara otomatis (berlaku demi hukum). Dengan kata lain, memberlakukan *automatic standstill* atau *automatic stay* sejak permohonan pailit didaftarkan di pengadilan, selama Debitor maupun utang Debitor. Ketentuan tersebut demi melindungi para Kreditor dari upaya Debitor untuk menyembunyikan atau mengalihkan sebagian atau seluruh harta kekayaan Debitor kepada pihak lain yang dapat merugikan Kreditor.<sup>117</sup>

### 3. Rapat verifikasi

Rapat verifikasi adalah rapat pendaftaran utang-piutang, pada langkah ini dilakukan pendataan berapa jumlah utang dan piutang yang dimiliki oleh Debitor. Verifikasi utang merupakan tahap yang paling penting dalam kepailitan karena akan ditentukan urutan pertimbangan hak dari masing-masing Kreditor.

Rapat verifikasi dipimpin oleh hakim pengawas dan dihadiri oleh :

- a. Panitera (sebagai pencatat);
- b. Debitor (tidak boleh diwakilkan karena Debitor harus menjelaskan kalau terjadi perbedaan pendapat tentang jumlah tagihan);
- c. Kreditor atau kuasanya (jika berhalangan untuk hadir tidak apa-apa, nantinya mengikuti hasil rapat);

---

<sup>117</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, op.cit., hlm. 43-44. Selama masa penangguhan, Debitor tidak boleh melakukan negosiasi dengan Kreditor tertentu dan tidak boleh pula melunasi sebagian atau seluruh utangnya terhadap Kreditor tertentu maupun menerima pinjaman baru.

- d. Kurator (harus hadir karena merupakan pengelola aset).

#### **4. Perdamaian**

Jika perdamaian diterima dan tidak dilanjutkan ke proses selanjutnya maka proses kepailitan berakhir. Proses perdamaian selalu diupayakan dan diagendakan.

Perdamaian dalam proses kepailitan meliputi :

- a. Mengikat semua Kreditor kecuali Kreditor separatis, karena Kreditor separatis telah dijamin tersendiri dengan benda jaminan yang terpisah dengan harta pailit umumnya;
- b. Terikat formalitas;
- c. Ratifikasi dalam sidang homologasi;
- d. Jika pengadilan niaga menolak adanya hukum kasasi;
- e. Ada kekuatan eksekutorial, apa yang tertera dalam perdamaian, pelaksanaannya dapat dilakukan secara paksa.

Tahap-tahap dalam proses perdamaian antara lain :

- a. Pengajuan usul perdamaian;
- b. Pengumuman usulan perdamaian;
- c. Rapat pengambilan keputusan;
- d. Sidang homologasi;
- e. Upaya hukum kasasi;
- f. Rehabilitasi.

### 5. Homologasi Akur

Homologasi akur yaitu permintaan pengesahan oleh Pengadilan Niaga, dalam hal proses perdamaian diterima. Paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal sidang homologasi, Pengadilan wajib memberikan penetapan disertai alasannya.<sup>118</sup>

Pengadilan wajib menolak pengesahan perdamaian apabila:<sup>119</sup>

- a. Harta Debitor, termasuk benda untuk mana dilaksanakan hak untuk menahan suatu benda, jauh lebih besar daripada jumlah yang disetujui dalam perdamaian;
- b. Pelaksanaan perdamaian tidak cukup terjamin; dan/atau
- c. Perdamaian itu dicapai karena penipuan, atau persekongkolan dengan satu atau lebih Kreditor, atau karena pemakaian upaya lain yang tidak jujur dan tanpa menghiraukan apakah Debitor atau pihak lain bekerjasama untuk mencapai hal ini.

Dalam hal pengesahan perdamaian ditolak, Kreditor yang menyetujui rencana perdamaian maupun Debitor Pailit, dalam waktu 8 (delapan) hari setelah tanggal putusan Pengadilan diucapkan, dapat mengajukan kasasi.

Dalam hal pengesahan perdamaian dikabulkan, dalam waktu 8 (delapan) hari setelah tanggal pengesahan tersebut diucapkan, dapat dilakukan pengajuan kasasi oleh :

- a. Kreditor yang menolak perdamaian atau yang tidak hadir pada saat diadakan pemungutan suara;
- b. Kreditor yang telah menyetujui perdamaian, namun kemudian mengetahui bahwa perdamaian tersebut dicapai berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 159 ayat (2) huruf c.<sup>120</sup>

---

<sup>118</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 159 ayat (1).

<sup>119</sup> Indonesia (b), *ibid.*, Pasal 159 ayat (2).

<sup>120</sup> Perdamaian itu dicapai karena penipuan, atau persekongkolan dengan satu atau lebih Kreditor, atau karena pemakaian upaya lain yang tidak jujur dan tanpa menghiraukan apakah Debitor atau pihak lain bekerjasama untuk mencapai hal ini.

## 6. Masa Insolvensi

Masa insolvensi yaitu suatu keadaan dimana Debitor dinyatakan benar-benar tidak mampu membayar, atau dengan kata lain harta Debitor lebih sedikit jumlahnya dengan hutangnya. Hal tentang insolvensi ini sangat menentukan nasib Debitor, apakah akan ada eksekusi atau terjadi restrukturisasi hutang dengan damai.

Mengacu pada pasal 178 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004, saat terjadinya insolvensi yaitu :

- a. saat verifikasi tidak ditawarkan perdamaian,
- b. penawaran perdamaian ditolak,
- c. pengesahan perdamaian ditolak oleh hakim. Dengan adanya insolvensi maka harta pailit segera dieksekusi dan dibagi kepada para Kreditor.

Pada masa insolvensi inilah para Kreditor pemegang jaminan dengan hak didahulukan (Kreditor separatis) dapat melaksanakan eksekusi atas objek jaminan utang Debitor seolah-olah tidak terjadi kepailitan.<sup>121</sup> Tujuan pelaksanaan eksekusi ini adalah untuk mengambil pelunasan utang Debitor dari hasil penjualan objek jaminan tersebut.

## 7. Pemberesan/Likuidasi

Pemberesan / likuidasi<sup>122</sup> dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas dan Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya

---

<sup>121</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, Pasal 21 *juncto* Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 55 ayat (1). Dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996 disebutkan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Selanjutnya pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 disebutkan bahwa Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

<sup>122</sup> *Liquidation* adalah pembubaran perusahaan diikuti dengan proses penjualan harta perusahaan, penagihan piutang, pelunasan utang, serta penyelesaian sisa harta atau utang antara para pemegang saham. Dalam buku Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 197.

dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit.

Pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 disebutkan bahwa Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

Mengacu pada Pasal 184 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004, Kurator harus memulai pemberesan dan menjual semua harta pailit tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan Debitor apabila :

- a. Usul untuk mengurus perusahaan Debitor tidak diajukan dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini, atau usul tersebut telah diajukan tetapi ditolak; atau
- b. Pengurusan terhadap perusahaan Debitor dihentikan.

Untuk keperluan pemberesan harta pailit, Kurator dapat menggunakan jasa Debitor Pailit dengan pemberian upah yang ditentukan oleh Hakim Pengawas. Dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 disebutkan bahwa maksud dari “pemberesan” dalam ketentuan ini adalah penguangan aktiva untuk membayar atau melunasi utang. Pada tahap ini dilakukan penjualan harta kekayaan Debitor pailit, yang hasilnya dibagikan kepada Kreditor konkuren, setelah dikurangi biaya-biaya.

## 8. Rehabilitasi

Setelah berakhirnya kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 166, Pasal 202, dan Pasal 207 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004<sup>123</sup> maka Debitor atau ahli

---

<sup>123</sup> **Pasal 166** Undang-Undang No. 37 tahun 2004 menyebutkan bahwa kepailitan berakhir karena perdamaian telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang pada **Pasal 202** disebutkan

warisnya berhak mengajukan permohonan rehabilitasi kepada Pengadilan yang telah mengucapkan putusan pernyataan pailit. Rehabilitasi merupakan suatu usaha pemulihan nama baik Kreditor, akan tetapi dengan catatan jika proses perdamaian telah diterima. Sebab, jika perdamaian ditolak maka rehabilitasi tidak dapat dilakukan.

Syarat rehabilitasi adalah :

- a. Telah terjadi perdamaian (Pasal 166);
- b. Telah terjadi pembayaran utang secara penuh (Pasal 202).

Permohonan rehabilitasi baik Debitor maupun ahli warisnya tidak akan dikabulkan, kecuali apabila pada surat permohonan tersebut dilampirkan bukti yang menyatakan bahwa semua Kreditor yang diakui sudah memperoleh pembayaran secara memuaskan. Permohonan rehabilitasi harus diumumkan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar harian yang ditunjuk oleh Pengadilan.

Dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari setelah permohonan rehabilitasi diumumkan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar harian, setiap Kreditor yang diakui dapat mengajukan keberatan terhadap permohonan tersebut, dengan memasukkan surat keberatan disertai alasan di Kepaniteraan Pengadilan dan Panitera harus memberi tanda penerimaan. Setelah berakhirnya jangka waktu 60 (enam puluh) hari tersebut, terlepas diajukan atau tidak diajukannya keberatan, Pengadilan harus mengabulkan atau menolak permohonan rehabilitasi tersebut. Terhadap putusan Pengadilan mengenai rehabilitasi, tidak terbuka upaya hukum apapun.

---

kepailitan berakhir karena telah dibayarkan jumlah penuh piutang kepada Kreditor yang telah dicocokkan atau segera setelah daftar pembagian penutup menjadi mengikat. Selanjutnya pada **Pasal 207** disebutkan bahwa harta kekayaan orang yang meninggal harus dinyatakan dalam keadaan pailit, apabila dua atau lebih Kreditor mengajukan permohonan untuk itu dan secara singkat dapat membuktikan bahwa (a) utang orang yang meninggal, semasa hidupnya tidak dibayar lunas; atau (b) pada saat meninggalnya orang tersebut, harta peninggalannya tidak cukup untuk membayar utangnya.

UNIVERSITAS INDONESIA

### 9. Kepailitan berakhir

Suatu kepailitan pada dasarnya bisa berakhir, ada beberapa macam cara berakhirnya kepailitan :

**a) Setelah adanya perdamaian (*akkoord*), yang telah dihomologasi dan berkekuatan hukum tetap<sup>124</sup>**

Apabila dalam kepailitan diajukan rencana perdamaian, maka jika nantinya perdamaian tersebut disetujui secara sah akan mengikat, baik untuk Kreditor yang setuju, Kreditor yang tidak setuju, maupun untuk Kreditor yang tidak hadir dalam rapat. Dengan diucapkannya perdamaian tersebut, berarti telah ada kesepakatan di antara para pihak tentang cara penyelesaian utang. Akan tetapi persetujuan dari rencana perdamaian tersebut perlu disahkan (homologasi) oleh Pengadilan Niaga dalam sidang homologasi. Apabila Pengadilan menolak pengesahan perdamaian karena alasan yang disebutkan dalam undang-undang maka pihak-pihak yang keberatan dapat mengajukan kasasi. Setelah putusan perdamaian tersebut diterima dan mempunyai kekuatan hukum tetap maka proses kepailitan tidak perlu dilanjutkan lagi.

**b) Insolvensi<sup>125</sup> dan pembagian**

Kepailitan bisa berakhir segera setelah dibayar penuh jumlah piutang-piutang terhadap para Kreditor atau daftar pembagian penutup memperoleh kekuatan yang

---

<sup>124</sup> Kepailitan berakhir dan kurator wajib mengumumkan perdamaian dalam Berita Negara Indonesiadalam paling sedikit 2 (dua) surat kabar harian yang beredar secara nasional. Kreditor dapat menuntut pembatalan suatu perdamaian yang telah disahkan apabila Debitor lalai memenuhi isi perdamaian tersebut. Debitor wajib membuktikan bahwa perdamaian telah dipenuhi. Apabila tidak dapat dibuktikan, maka dalam putusan pembatalan perdamaian diperintahkan supaya kepailitan dibuka kembali. Lihat buku Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, Edisi II, (Jakarta : Penerbit Grasindo, 2005), hlm. 197.

<sup>125</sup> Bismar Nasution dan Sunarmi, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Medan : Program MKn Pasca USU, 2007), hlm.14 disebutkan bahwa secara ekonomi, seorang Debitor dikatakan dalam *insolvensi* apabila asetnya lebih kecil dibandingkan dengan utangnya, namun secara hukum dapat dikatakan dalam *insolvensi* meskipun asetnya lebih besar dari utang, apabila Debitor tidak membayar utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

pasti. Akan tetapi bila setelah berakhirnya pembagian ternyata masih terdapat harta kekayaan Debitor, maka atas perintah Pengadilan Niaga, kurator akan membereskan dan mengadakan pembagian atas daftar-daftar pembagian yang sudah pernah dibuat dahulu.

**c) Atas saran kurator karena harta Debitor tidak cukup**

Apabila ternyata harta Debitor ternyata tidak cukup untuk biaya pailit atau utang harta pailit, maka kurator dapat mengusulkan agar kepailitan tersebut dicabut kembali. Keputusan untuk mencabut kepailitan ini dibuat dalam bentuk ketetapan hakim dan diputuskan dalam sidang yang terbuka untuk umum.

**d) Pencabutan atas anjuran Hakim Pengawas**

Pengadilan Niaga atas anjuran dari Hakim pengawas dapat mencabut kepailitan dengan memperhatikan keadaan harta pailit. Dalam memerintahkan pengakhiran kepailitan tersebut, Pengadilan Niaga juga menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa kurator yang dibebankan terhadap Debitor. Terhadap penetapan biaya dan imbalan jasa tersebut, tidak dapat diajukan kasasi dan untuk pelaksanaannya dikeluarkan *Fiat Eksekusi*.

**e) Putusan pailit dibatalkan di tingkat kasasi atau peninjauan kembali**

Putusan pailit oleh Pengadilan Niaga berlaku secara serta merta. Dengan demikian sejak saat putusan pailit maka status Debitor sudah dalam keadaan pailit. Akan tetapi, terhadap putusan pailit dapat diajukan upaya hukum, yaitu kasasi atau peninjauan kembali terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam proses kepailitan tidak dimungkinkan upaya banding. Hal tersebut diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan atas permohonan atas pernyataan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung. Apabila pada tingkat kasasi

ternyata putusan pernyataan pailit itu dibatalkan, maka kepailitan bagi Debitor juga berakhir. Namun, segala perbuatan yang telah dilakukan kurator sebelum atau pada saat kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan dari Mahkamah Agung, tetap sah. Setelah menerima pemberitahuan tentang pembatalan putusan pernyataan pailit itu, selanjutnya kurator wajib mengiklankan pembatalan tersebut dalam surat kabar. Dengan pembatalan putusan pernyataan pailit tersebut, perdamaian yang telah terjadi hapus demi hukum.

Besarnya imbalan jasa Kurator ditentukan setelah kepailitan berakhir<sup>126</sup> yang ditetapkan berdasarkan pedoman yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri<sup>127</sup> yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang hukum dan perundang-undangan.

## **2.8. DAMPAK KEPAILITAN TERHADAP UTANG DEBITOR KORPORASI**

Kepailitan mengakibatkan Debitor yang dinyatakan pailit kehilangan segala hak perdata untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan yang telah dimasukkan ke dalam harta pailit. “Pembekuan” hak perdata ini diberlakukan oleh Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 terhitung sejak saat keputusan pernyataan pailit diucapkan.<sup>128</sup> Pihak yang dapat dinyatakan pailit adalah Debitor yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.<sup>129</sup>

Debitor bisa merupakan orang perseorangan, badan hukum atau persekutuan-persekutuan yang bukan merupakan badan hukum. Dalam lingkup badan hukum,

---

<sup>126</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 75.

<sup>127</sup> *Ibid.*, Pasal 76.

<sup>128</sup> Gunawan Widjaja, *Risiko Hukum & Bisnis Perusahaan Pailit*, (Jakarta : Penerbit Forum Sahabat, 2009), hlm. 46.

<sup>129</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 1 angka 3.

termasuk pula korporasi yaitu badan usaha yang sah atau badan hukum yang merupakan perusahaan atau badan usaha yang sangat besar atau beberapa perusahaan yang dikelola dan dijalankan sebagai satu perusahaan besar.<sup>130</sup> Selain itu, dalam *Black's Law Dictionary* dijelaskan pengertian korporasi (*corporation*) sebagai berikut:

<sup>19</sup> *An entity (usu. a business) having authority under law to act a single person distinct from the shareholders who own and having rights to issue stock and exist indefinitely; a group of succession of persons established in accordance with legal rules into a legal or juristic person that has legal personality distinct from the natural persons who make it up, exists indefinitely apart from them, and has the legal powers that its constitution gives it.*<sup>131</sup>

Korporasi selaku badan hukum tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri. Ia harus bertindak dengan perantara orang-orang biasa, akan tetapi orang yang bertindak itu tidak bertindak untuk dirinya melainkan untuk dan atas pertanggung jawaban gugat badan hukum.<sup>132</sup> Maka ketika terjadi kepailitan, yang dijatuhi putusan kepailitan adalah perseroannya, bukan pengurusnya, sepanjang direksi atau pegawai lainnya bertindak atas pertanggung jawaban gugat badan hukum.

Dengan dijatuhkannya putusan kepailitan, mempunyai pengaruh bagi Debitor korporasi dan harta kekayaannya. Pasal 24 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan bahwa terhitung sejak ditetapkannya putusan pernyataan pailit, Debitor demi hukum kehilangan hak menguasai dan mengurus kekayaannya

---

<sup>130</sup> “Korporasi”, <http://kamusbahasaindonesia.org/korporasi>, diunduh tanggal 09 Juni 2011.

<sup>131</sup> Bryan A. Garner (ed.) *Black's Law Dictionary Seventh Edition*, (St. Paul Minn : West Publishing Co., 1999), hlm. 365.

<sup>132</sup> Ali Rido, *Badan Hukum Dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan Koperasi, Yayasan Wakap*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 17.

(*Persona Standi In Judicio*)<sup>133</sup>, artinya Debitor pailit tidak mempunyai kewenangan atau tidak bisa berbuat bebas atas harta kekayaan yang dimilikinya. Pengurusan dan penguasaan harta kekayaan Debitor dialihkan kepada kurator atau Balai Harta Peninggalan yang bertindak sebagai kurator yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, disebutkan bahwa jika suatu Perseroan Terbatas dinyatakan pailit oleh pengadilan dan hasil penjualan harta kekayaan perseroan terbatas ternyata tidak cukup untuk melunasi utang-utang perseroan terbatas, para pemegang saham tidak ikut bertanggung jawab menutupi kekurangan pelunasan utang-utang perseroan terbatas tersebut.

Terdapat pengecualian terhadap tanggung jawab korporasi yang dikenal dengan *doctrine piercing the corporate veil*<sup>134</sup> atau *lifting the corporate veil*, sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Perseroan Terbatas yang menyebutkan bahwa dalam hal-hal tertentu tidak tertutup kemungkinan dihapusnya tanggung jawab terbatas tersebut. Hal-hal yang dimaksudkan, antara lain apabila ada bukti bahwa terjadi pembauran antara kekayaan pribadi pemegang saham dan harta kekayaan perseroan terbatas, sehingga perseroan terbatas didirikan semata-mata

---

<sup>133</sup> *Legitima persona standi in judicio* artinya berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun selaku tergugat. <http://www.komisijudisial.go.id/Buletin/Buletin%20Vol%20II/No%201%20Agus%202007/m.pdf>, diunduh tanggal 16 Juni 2011.

***Persona standi in judicio*** is a right which a person has generally, to sue or defend action. Standing or character enabling a person to appear in a lawsuit is *persona standi in judicio*. *Persona standi* is essential for a person to vindicate his/her right. Generally, every person has got the right to file suit seeking relief for infringement of his/her right. However, that right can be deprived by operation of law. A person is not entitled to sue or defend until the removal of any disability which law imposed on him. But title to sue is a legal interest which a party must obtain to initiate particular action. Lihat "Persona Standi in Judicio", <http://definitions.uslegal.com/p/persona-standi-in-judicio/>, diunduh tanggal 16 Juni 2011.

<sup>134</sup> Cheeseman menyatakan *piercing the corporate veil* sebagai a doctrine that says if a shareholder dominates a corporation and uses it for improper purposes, a court of equity can disregard the corporate entity and hold the shareholder personally liable for the corporation's debts and obligations. Lihat Henry R. Cheesman, *Business Law (Ethical, International and E-Commerce Environment)* Fourth Edition, (New Jersey : Prentice Hall Inc., 2001), hlm. 723.

sebagai alat yang dipergunakan pemegang saham untuk memenuhi tujuan pribadinya.

Dalam ketentuan tersebut diketahui bahwa untuk terjadinya *piercing the corporate veil* dipersyaratkan beberapa hal, sebagai berikut:

- a. persyaratan perseroan sebagai badan hukum belum atau tidak terpenuhi;
- b. pemegang saham yang bersangkutan baik langsung maupun tidak langsung dengan itikad buruk memanfaatkan perseroan semata-mata untuk kepentingan pribadi;
- c. pemegang saham yang bersangkutan terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perseroan; atau
- d. pemegang saham yang bersangkutan baik langsung maupun tidak langsung secara melawan hukum menggunakan kekayaan perseroan, yang mengakibatkan kekayaan perseroan menjadi tidak cukup untuk melunasi utang perseroan.

Dari ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUPT itu dapat diketahui bahwa tanggung jawab pemegang saham yang sifatnya terbatas di dalam korporasi yang sudah berstatus badan hukum tidak berlaku lagi apabila pemegang saham melakukan hal-hal seperti tercantum dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b sampai dengan d seperti tersebut.

Terkait dengan utang korporasi yang telah dinyatakan pailit, menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang dimaksud dengan utang adalah:

<sup>20</sup> Kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.

Kurator yang telah ditunjuk oleh Hakim Pengawas akan melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit<sup>135</sup> termasuk mengurus penyelesaian utang-utang Debitor korporasi. Sebagai upaya untuk menyelesaikan utang-utang tersebut, Kurator akan melakukan penjualan di muka umum atas aset-aset yang dimiliki Debitor korporasi untuk mengambil pelunasan terhadap utang-utang dan menyerahkannya kepada Kreditor yang berhak setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang ada. Kurator melakukan pengalihan atau penjualan aset-aset Debitor kepada pihak manapun sehingga diperoleh uang tunai sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan kebiasaan, kepatutan serta sesuai pula dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang Kepailitan ataupun undang-undang lainnya.<sup>136</sup>

Beberapa alasan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Kepailitan dalam hal Kurator menjual aset Debitor pailit yaitu :

- a. Untuk menutup ongkos kepailitan (Pasal 107 ayat (1));
- b. Penahanan barang mengakibatkan kerugian (Pasal 107 ayat (1));
- c. Untuk kelangsungan usaha Debitor (Pasal 56 ayat (3));
- d. Barang tidak diperlukan untuk meneruskan perusahaan Debitor (Pasal 184 ayat (2));
- e. Dalam rangka pemberesan (Pasal 184 ayat (1)).

Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 mengatur 2 (dua) alternatif penyelesaian utang Debitor pailit terhadap para Kreditornya, yaitu:

**(1) Melalui perdamaian (*accoord*), diatur dalam Pasal 144 sampai Pasal 177**

Penyelesaian utang Debitor pailit terhadap para Kreditornya melalui perdamaian (*accoord*) dapat terjadi apabila paling lambat 8 (delapan) hari sebelum rapat pencocokan piutang Debitor pailit mengajukan rencana perdamaian dan

<sup>135</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 69 ayat (1).

<sup>136</sup> Munir Fuady, *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 145.

diumumkan dengan jalan diletakkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga (Pasal 145 Undang-Undang Kepailitan).

Rencana perdamaian tersebut wajib dibicarakan dan segera diambil keputusan setelah pencocokan piutang berakhir, apabila rencana perdamaian disetujui oleh Kreditor menurut prosedur yang berlaku serta memperoleh pengesahan dari Pengadilan Niaga dan telah berkekuatan hukum tetap, maka kepailitan berakhir. Kurator wajib mengumumkan perdamaian tersebut dalam Berita Negara Republik Indonesia dan paling sedikit 2 (dua) surat kabar harian yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas, serta mempertanggungjawabkan kepada Debitor di hadapan Hakim Pengawas (Pasal 166 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan).

Penyelesaian utang Debitor pailit diselesaikan sesuai kesepakatan dalam perdamaian dan berlaku bagi semua Kreditor konkuren dengan tidak ada pengecualian (Pasal 162 Undang-Undang Kepailitan). Sedangkan bagi Kreditor separatis<sup>137</sup> dan Kreditor yang diistimewakan (preferen) kesepakatan dalam perdamaian tidak berlaku, mereka tetap mendapat haknya secara utuh. Jumlah uang yang menjadi hak Kreditor preferen yang telah dicocokkan dan diakui harus diserahkan kepada Kurator, kecuali apabila Debitor telah memberi jaminan (Pasal 168 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan). Kreditor dapat menuntut pembatalan suatu perdamaian yang telah disahkan apabila Debitor lalai memenuhi isi perdamaian. (Pasal 170 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan). Tuntutan pembatalan perdamaian dilakukan dengan cara sebagaimana dalam pengajuan permohonan kepailitan (Pasal 171 Undang - Undang Kepailitan). Akibat pembatalan perdamaian adalah proses

---

<sup>137</sup> Kreditor separatis mempunyai kedudukan tertinggi kecuali ditentukan oleh Undang-Undang, mempunyai hak jaminan, dapat mengeksekusi sendiri aset yang merupakan jaminan utang tersebut (Pasal 56 Undang-Undang Kepailitan), tidak terkena biaya kepailitan, namun harus mengeluarkan biaya sendiri). DR. Freddy Harris, "Kreditor dalam Kepailitan", Fakultas Hukum Universitas Indonesia, <http://repository.ui.ac.id/contents/koleksi/11/e442aa6772fcf1e99afeb240acac7d2da88c4413.pdf>, diunduh tanggal 16 Juni 2011.

kepailitan dibuka kembali dengan melanjutkan proses kepailitan yang sudah ada.<sup>138</sup>

**(2) Melalui pemberesan harta pailit, diatur dalam Pasal 178 sampai Pasal 203**

Penyelesaian utang Debitor pailit kepada para Kreditornya melalui pemberesan harta pailit dapat terjadi apabila dalam rapat pencocokan piutang tidak ditawarkan rencana perdamaian, rencana perdamaian yang ditawarkan tidak diterima, atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, demi hukum harta pailit berada dalam keadaan insolvensi (Pasal 178 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan). Kurator harus memulai pemberesan dan menjual semua aset/harta pailit, setelah terkumpul cukup uang tunai dari hasil penjualan harta pailit kemudian dikurangi biaya-biaya kepailitan dan sisanya untuk membayar utang Debitor pailit kepada para Kreditor.

Proses pembayaran utang Debitor pailit kepada Kreditor sebagai berikut:

- 1) Kurator membuat daftar pembagian (Pasal 189 ayat (1) UUK). Daftar tersebut memuat rincian penerimaan dan pengeluaran termasuk di dalamnya upah, Kurator, nama Kreditor, Jumlah yang dicocokkan dari tiap-tiap piutang, bagian yang wajib diterimakan kepada Kreditor. (Pasal 189 ayat (2) UUK).
- 2) Daftar pembagian dimintakan persetujuan kepada Hakim Pengawas Pasal 189 ayat (1) UUK).
- 3) Daftar pembagian yang telah disetujui Hakim Pengawas diletakkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga agar dapat dilihat oleh Kreditor selama tenggang waktu yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas (Pasal 192 ayat (1) UUK).
- 4) Penyediaan daftar pembagian di Kepaniteraan Pengadilan Niaga dan tenggang waktu bagi Kreditor untuk melihat daftar tersebut oleh Kurator diumumkan paling

---

<sup>138</sup> Munir Fuady, *op. cit.*, hlm. 132.

sedikit dalam 2 (dua) surat kabar yang ditunjuk Hakim Pengawas (Pasal 192 ayat (2) UUK).

- 5) Selama tenggang waktu tersebut Kreditor dapat mengajukan perlawanan dengan cara mengajukan surat keberatan disertai alasan kepada Kepaniteraan Pengadilan Niaga (Pasal 193 ayat (1) UUK).
- 6) Pengadilan Niaga paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tenggang waktu tersebut berakhir harus memberikan putusan disertai pertimbangan hukumnya (Pasal 194 ayat (6) UUK). Terhadap putusan Pengadilan Niaga tersebut dapat diajukan kasasi oleh Kurator atau setiap Kreditor (Pasal 196 ayat (1) UUK).
- 7) Setelah berakhirnya tenggang waktu untuk melihat daftar pembagian, atau dalam hal telah diajukan perlawanan setelah putusan perkara perlawanan diucapkan, maka pembayaran utang Debitor pailit kepada Kreditor segera dilakukan oleh Kurator sesuai daftar pembagian yang telah ditetapkan (Pasal 201 UUK).

Kepailitan berakhir setelah kepada Kreditor yang telah dicocokkan jumlah piutangnya dibayar penuh sejumlah piutang mereka, atau segera setelah daftar pembagian penutup mengikat (Pasal 202 ayat (1)). Kurator membereskan dan membaginya berdasarkan daftar pembagian yang telah dibuat. Dalam hal sesudah pembagian penutup ada pembagian yang tadinya dicadangkan bagi Kreditor yang hak untuk didahulukan dibantah karena belum ada putusan mengenai hak untuk didahulukan, maka bagian tersebut jatuh kembali dalam harta pailit.

**B A B III**  
**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-  
UNDANG HAK TANGGUNGAN PADA MASA INSOLVENSI  
KEPAILITAN DEBITOR KORPORASI**

**3.1. DASAR HUKUM**

Parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi kepailitan Debitor korporasi merupakan perpaduan antara ketentuan Undang-Undang Kepailitan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan serta tidak lepas dari Undang-Undang Perseroan, Undang-Undang Ketenagakerjaan, dan ketentuan-ketentuan lain yang mengatur eksekusi lelang barang tetap khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Mengacu pada ketentuan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau yang disebut sebagai Undang-Undang Kepailitan (UUK), diatur bahwa Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak ada kepailitan.

Dalam Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, hak eksekusi kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya ditanggguhkan pelaksanaannya untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Sehingga dengan demikian, eksekusi dimaksud dapat dilaksanakan setelah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Debitor dinyatakan pailit, atau setelah dimulainya keadaan insolvensi.<sup>139</sup>

---

<sup>139</sup> Menurut Indonesia (b), *op.cit.* Pasal 57 ayat (1), jangka waktu tersebut dapat berakhir demi hukum pada saat kepailitan diakhiri lebih cepat atau pada saat dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (1) UU Kepailitan yaitu bahwa jika dalam rapat pencocokan piutang tidak ditawarkan rencana perdamaian, rencana perdamaian yang ditawarkan tidak diterima, atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, demi hukum harta pailit berada dalam keadaan insolvensi.

Apabila debitor sudah dinyatakan dalam keadaan insolvensi, maka debitor sudah benar-benar pailit dan hartanya segera akan dibagi-bagi, meskipun hal ini tidak berarti bahwa bisnis dari perusahaan pailit tersebut tidak bisa dilanjutkan.<sup>140</sup>

Pemegang Hak Tanggungan harus sudah melaksanakan haknya dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan. Sejalan dengan ketentuan Kepailitan tersebut, dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>141</sup>

Undang-Undang Kepailitan tidak mengatur secara khusus mengenai parate eksekusi. Pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan eksekusi dalam masa insolvensi melalui cara-cara eksekusi sesuai Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu :<sup>142</sup>

1. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya, berdasarkan :
  - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

---

<sup>140</sup> Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek* , (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 135.

<sup>141</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, pasal 21.

<sup>142</sup> Indonesia (a), *ibid.*, pasal 20 ayat (1) dan (2).

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dengan demikian, dalam kredit perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan, bank Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dapat melakukan langkah-langkah parate eksekusi atas aset jaminan Debitornya dalam masa insolvensi kepailitan meskipun Debitor tersebut adalah korporasi maupun perorangan yang telah dinyatakan pailit.<sup>143</sup>

Parate eksekusi<sup>144</sup> dapat dilakukan oleh bank pemegang Hak Tanggungan pertama dengan mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terkait,<sup>145</sup> dengan mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan eksekusi atas barang tidak

<sup>143</sup> Dalam buku Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, op.cit.*, hal. 96-102, disebutkan bahwa kepailitan di berbagai negara dapat dinyatakan terhadap :

- a. Perorangan dan Badan Hukum
- b. Holding Company
- c. Berbagai jenis perusahaan
- d. Penjamin
- e. Orang Mati

<sup>144</sup> Parate eksekusi berasal dari kata “*paraat*” artinya “siap di tangan” sehingga parate eksekusi dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Lihat J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, op.cit.*, hal. 276.

<sup>145</sup> Arti Parate eksekusi yang diberikan doktrin adalah “Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” yaitu apabila Debitor cidera janji, Kreditor dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan. Lihat V. Nierop, *Hypotheekrecht*, Cetakan kedua, (Zwolle, Tjeenk Willink, 1937), hal. 153 dikutip dari Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta : Penerbit LaksBang Pressindo, 2007).

Parate eksekusi (*parate executie*) adalah pelaksanaan dari suatu perikatan dengan langsung tanpa melalui suatu vonis pengadilan. Dalam Hukum Acara perdata Indonesia parate eksekusi atau eksekusi langsung terjadi apabila seorang Kreditor menjual barang-barang tertentu milik Debitor tanpa mempunyai titel eksekutorial.

bergerak, mengingat obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang melekat pada tanah atau yang berkaitan dengan tanah sebagai barang tidak bergerak.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 diatur ketentuan mengenai prosedur dan syarat-syarat permohonan lelang, syarat-syarat peserta dan uang jaminan lelang, jenis-jenis lelang dan risalah lelang, teknis pengumuman dan ralat pengumuman serta media yang digunakan, pembagian kewenangan Pejabat Lelang, ketentuan waktu dan tempat pelaksanaan lelang serta ketentuan dispensasi, pembatalan lelang, dasar penentuan nilai limit, teknis pelaksanaan lelang, bea lelang, dan hal-hal terkait lainnya.

Sebagai dasar pedoman administrasi kelengkapan dokumen persyaratan lelang eksekusi yang harus dipenuhi, permohonan lelang yang diajukan Kreditor mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tanggal 05 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Hal tersebut berlaku pula untuk pelaksanaan lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Kreditor perbankan.

### **3.2. KREDITOR PERBANKAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN**

Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.<sup>146</sup> Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sehingga bank dapat menjadi Kreditor perbankan yang memegang jaminan kredit

---

<sup>146</sup> Indonesia (g), *Undang-Undang Perbankan*, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, LN. Nomor 182 tahun 1998, TLN. Nomor 3790 tahun 1998, pasal 4.

dari para Debitornya terutama memajukan kegiatan usaha Debitor korporasi melalui kredit investasi yang diberikan.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998, kredit didefinisikan sebagai suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga<sup>147</sup> sedang agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

**Tabel 3.1 : JUMLAH DEBITOR BANK**<sup>148</sup>

Dalam Ribu

| Keterangan   | 2007          | 2008          | 2009          | 2010          | Mar 2011      |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Bank Umum    | 26.312        | 33.070        | 38.238        | 46.122        | 48.140        |
| BPR / S      | 1.780         | 2.521         | 3.341         | 4.280         | 4.513         |
| LKNB         | 95            | 308           | 493           | 651           | 710           |
| <b>Total</b> | <b>28.092</b> | <b>35.900</b> | <b>42.073</b> | <b>51.055</b> | <b>53.364</b> |

Sumber : Biro Informasi Kredit, Bank Indonesia.

Jumlah Debitor perbankan semakin meningkat dari tahun ke tahun. Menurut data dari Biro Informasi Kredit (BIK) pada Bank Indonesia sebagaimana disajikan pada Tabel 3.1, jumlah Debitor pada Bank Umum untuk tahun 2007 adalah sebanyak 26.312.000 Debitor. Kemudian terus mengalami peningkatan sehingga pada bulan Maret 2011 menjadi sebanyak 48.140.000 Debitor. Hal ini menunjukkan terjadinya

<sup>147</sup> *Ibid.*, pasal 1 Angka 11.

<sup>148</sup> Biro Informasi Kredit Bank Indonesia, Statistik Perbankan : Perkembangan Jumlah Debitor, <http://www.bi.go.id/web/id/Statistik/Statistik+Perbankan/Statistik+Credit+Bureau/Jumlah+Debitor/>, diunduh tanggal 27 Juni 2011.

peningkatan aktivitas perbankan dalam pemberian jasa perkreditan kepada masyarakat.

Diperlukan pengetahuan dan keterampilan yang menyangkut perjanjian kredit serta penanganannya sehubungan dengan penguasaan keputusan Bank untuk memberikan kredit tersebut kepada nasabah dalam perjanjian kredit yang mengatur hak dan kewajiban pihak Bank dan pihak nasabah Debitor.<sup>149</sup>

Peningkatan angka Debitor bila tidak disertai dengan penanganan kredit yang tepat akan menimbulkan masalah baru yaitu meningkatnya angka kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) dan hal tersebut akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi serta kemajuan dunia usaha dan perbankan di Indonesia.

Penyelesaian kredit bermasalah atau *non-performing loan* dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara atau strategi yaitu :

- a. Penyelamatan kredit, yaitu suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai Kreditor dan nasabah peminjam sebagai Debitor mencakup penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).<sup>150</sup>
- b. Penyelesaian kredit, yaitu suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Badan Peradilan, dan Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

---

<sup>149</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, (Jakarta : Grafiti, 1997), hal. 9.

<sup>150</sup> Bank Indonesia, Surat Edaran tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif, Surat Edaran No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993. Aktiva Produktif yang dimaksud dalam Surat Edaran tersebut adalah semua aktiva rupiah maupun valuta asing yang dimiliki oleh bank untuk memperoleh penghasilan sesuai fungsinya yang meliputi : kredit yang diberikan, surat-surat berharga, penempatan dana pada bank-bank lain baik dalam maupun luar negeri (kecuali penanaman dana dalam bentuk giro), dan penyertaan.

**Tabel 3.2 : PENGELOMPOKAN BANK UMUM  
BERDASARKAN RASIO NPL <sup>151</sup>**

| Kelompok Bank   | Jumlah Bank |           |            |           |            |           |            |           |            |           |            |           |
|-----------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
|                 | Des 2006    |           | Des 2007   |           | Des 2008   |           | Des 2009   |           | Des 2010   |           | April 2011 |           |
|                 | NPL ≥5%     | NPL <5%   | NPL ≥5%    | NPL <5%   | NPL ≥5%    | NPL <5%   | NPL ≥5%    | NPL <5%   | NPL ≥5%    | NPL <5%   | NPL ≥5%    | NPL <5%   |
| Bank Persero    | 3           | 2         | 3          | 2         | 3          | 2         | 4          | 0         | 4          | 0         | 4          | 0         |
| BUSN Devisa     | 25          | 10        | 30         | 5         | 30         | 5         | 30         | 4         | 31         | 3         | 33         | 3         |
| BUSN Non Devisa | 27          | 9         | 29         | 7         | 30         | 3         | 28         | 3         | 27         | 5         | 28         | 3         |
| BPD             | 25          | 1         | 25         | 1         | 24         | 2         | 25         | 1         | 23         | 3         | 23         | 3         |
| Bank Campuran   | 10          | 7         | 15         | 2         | 13         | 2         | 14         | 2         | 14         | 2         | 13         | 1         |
| Bank Asing      | 10          | 1         | 6          | 5         | 5          | 5         | 6          | 4         | 7          | 2         | 8          | 2         |
| <b>Total</b>    | <b>100</b>  | <b>30</b> | <b>108</b> | <b>22</b> | <b>105</b> | <b>19</b> | <b>107</b> | <b>14</b> | <b>106</b> | <b>15</b> | <b>109</b> | <b>12</b> |

Dari data pada Tabel 3.2 yang disajikan berikut ini, terlihat bahwa angka kredit bermasalah (*Non Performing Loan / NPL*) cenderung stabil dan tidak menunjukkan perubahan yang signifikan meskipun jumlah Debitor mengalami kenaikan dari tahun ke tahun sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 3.1 yang disajikan sebelumnya. Hal ini menunjukkan indikasi adanya penanganan kredit yang baik dan sistematis yang dilakukan oleh para Kreditor perbankan di bawah pengawasan Bank Indonesia dengan didukung oleh regulasi yang ada.

Salah satu regulasi yang menguntungkan perbankan dalam menangani kredit macet adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :

<sup>151</sup> Statistik Perbankan Indonesia (Indonesian Banking Statistic) - Vol. 9, No.5, April 2011, <http://www.bi.go.id/NR/ronlyres/2C13B8F3-B45F-46D3-9222-FC7136866970/23288/BISPIApril2011.pdf>, diunduh tanggal 29 Juni 2011.

- <sup>21</sup> Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Agar dapat melaksanakan hak parate eksekusi tersebut, Kreditor perbankan mengikat agunan Kreditor dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan. Dengan adanya pengikatan Hak Tanggungan atas aset jaminan utang Debitor, Kreditor perbankan berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan yang aman serta pasti pengembalian utangnya atau diistilahkan sebagai *secured creditor* sedang kredit yang diberikan disebut *secured loans*.<sup>152</sup>

Kreditor pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk mengeksekusi aset jaminan Debitor ketika Debitor wanprestasi dengan hak yang didahulukan dari kreditor-kreditor lainnya guna memperoleh pelunasan tagihannya dari hasil penjualan harta kekayaan Debitor. Hak eksekusi tersebut dapat dilakukan meskipun Debitor tidak wanprestasi kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan namun telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga dengan mengacu pada ketentuan terkait.

Eksekusi Hak Tanggungan dalam kondisi Debitor pailit dilakukan ketika Debitor telah dinyatakan berada dalam keadaan insolvensi atau tidak mampu membayar kewajiban-kewajibannya. Sehingga Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang bertindak selaku Kreditor separatis dapat melakukan eksekusi terhadap aset Debitor untuk mengambil pelunasan utang Debitor kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan. Apabila bank Kreditor berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama, bank dapat mengajukan parate eksekusi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan Pasal 6 UUHT.

---

<sup>152</sup> Kredit yang didukung dengan jaminan biasanya disebut *secured loans* sedangkan kredit yang tidak didukung dengan jaminan disebut *unsecured loans*. Lihat Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, cet.2, (Bandung : Alfabeta, 2004), hal. 142.

### 3.3. MEKANISME PERMOHONAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA MASA INSOLVENSİ KEPAILITAN

#### 3.3.1. Pengajuan Permohonan Lelang

Ketika Debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, maka bank yang memegang jaminan Hak Tanggungan, maupun jaminan dengan hak didahulukan lainnya, dapat melaksanakan eksekusi terhadap aset jaminan utang Debitor pada saat Debitor telah dinyatakan dalam keadaan insolvensi yaitu keadaan Debitor dinyatakan tidak mampu membayar.<sup>153</sup>

Keadaan insolvensi dimulai setelah lewat masa penangguhan selama 90 hari sejak putusan pailit diucapkan, atau dapat dipercepat. Pada saat itulah Kreditor separatis yang memiliki hak agunan dan jaminan kebendaan (*secured creditor*) yang berkedudukan didahulukan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Kreditor separatis harus melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi. Kreditor separatis memiliki kedudukan yang terpisah dari Kreditor lain, dalam arti bahwa kedudukan piutangnya dijamin tersendiri dengan benda jaminan yang terpisah dengan harta pailit umumnya. Pada dasarnya Kreditor separatis dapat mengeksekusi jaminan utang, dan mengambil hasil penjualan benda jaminan, seakan-akan tidak terjadi kepailitan. Jika masih terdapat kekurangan maka dapat diminta agar kekurangan itu diperhitungkan sebagai Kreditor konkuren.

Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi, bank Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dapat melakukan parate eksekusi dengan mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Kepala KPKNL yang berwenang. Waktu yang sangat sempit tersebut dimanfaatkan untuk memberi hasil yang optimal bagi pengembalian utang Debitor. Apabila telah

---

<sup>153</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Penjelasan pasal 57 ayat (1).

lewat waktu 2 (dua) bulan, eksekusi atas jaminan Debitor dilakukan melalui Lelang Eksekusi Harta Pailit yang dimohonkan oleh Kurator kepada KPKNL berwenang.

Apabila bank Kreditor merupakan Kreditor separatis pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama, maka eksekusi dapat dilakukan dengan parate eksekusi yang mengacu pada Pasal 6 UUHT. Untuk melaksanakannya, Penjual yaitu bank Kreditor yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.<sup>154</sup>

Pengajuan permohonan eksekusi harus dilakukan oleh Kreditor secara langsung tanpa diwakilkan kepada kuasa hukum. Hal tersebut mengacu pada surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI c.q. Direktur Lelang nomor S-44/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 menyatakan bahwa :

- a. Mengingat Lelang Eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT merupakan “parate eksekusi” dan pemegang hak tanggungannya bertindak sebagai “eksekutor” maka kewenangan eksekusi yang diberikan Undang-Undang tersebut tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain, seperti halnya kewenangan eksekusi oleh Pengadilan Negeri (PN) atau oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).
- b. Hal tersebut pada huruf a merujuk pada ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf b UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan diberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor), tidak dapat dikuasakan lagi (kuasa substitusi). Analog dengan saat pembebanan Hak Tanggungannya, maka perbuatan lain yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan kiranya harus dilakukan oleh si Kreditor Pemegang Hak Tanggungannya sendiri.

---

<sup>154</sup> Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, Pasal 10 ayat (1).

Penafsiran dari Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT masih menjadi perdebatan. Ada yang beranggapan, bahwa ketentuan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut berakhir setelah terbitnya APHT,<sup>155</sup> sementara pendapat lain menyatakan bahwa jika SKMHT saja tidak dapat disubstitusikan maka analog dengan itu eksekusi atas obyek HT tersebut juga harus dilakukan langsung oleh pemegang Hak Tanggungan. Sehingga dengan demikian, dalam rangka kehati-hatian dan kepastian hukum, permohonan lelang eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT agar diajukan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungannya (eksekutor) tanpa dikuasakan kepada pihak lain.

Hal ini dapat dipahami mengingat rawannya gugatan atas pelaksanaan Parate Eksekusi yang dilaksanakan atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Sebab, yang menentukan patut atau tidaknya suatu obyek dieksekusi lelang ditentukan oleh pemegang Hak Tanggungan dan Pejabat Lelang / Kepala KPKNL dengan mengacu ketentuan dan kelengkapan yang ada, tanpa adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang mem-*back up*-nya sehingga faktor kehati-hatian (*prudential principle*) lebih diutamakan.

Terkait dengan hal ini, Pemohon Uung Gunawan dengan Kuasa Pemohon yaitu Hans Yanuar Gunawan, S.H., dkk mengajukan uji materi kepada Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia dengan Nomor Perkara : 70/PUU-VIII/2010 tentang Pengujian Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah

---

<sup>155</sup> Berdasarkan analisa terhadap Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan : a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan; b. tidak memuat kuasa substitusi; c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Terkait dengan pasal tersebut, tidak dimuat larangan memberi kuasa untuk melaksanakan janji-janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Larangan untuk memuat kuasa substitusi tersebut diartikan apabila adanya penggantian penerima kuasa melalui peralihan sehingga ada penerima kuasa yang baru. Bukan suatu substitusi apabila penerima kuasa menugaskan pihak lain untuk dan atas namanya melaksanakan kuasa itu. Kuasa yang dimuat dalam SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT, berakhir dengan dibuatnya APHT di hadapan PPAT atau tidak dibuatnya APHT dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Sehingga, kuasa tersebut tidak terkait dengan pelaksanaan parate eksekusi Pasal 6 UUHT.

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Pasal 6 dan Pasal 15 Ayat (1) huruf b UUHT) karena keberatan dengan adanya kebijakan bahwa permohonan Parate Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT harus dilakukan langsung oleh Pemegang Hak Tanggungan. Menghadapi persidangan tersebut, Pemerintah c.q Kementerian Keuangan menghadirkan ahli yaitu Mariam Darus Badruzaman (Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara) dan Herowati Poesoko (Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Jember).<sup>156</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, hak untuk melakukan parate eksekusi (benda tidak bergerak) hanya dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama jika Debitor ingkar janji sesuai Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak tersebut diberikan oleh undang-undang yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga bukan lahir atas dasar perjanjian kuasa yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>157</sup>

Lebih lanjut menurut Mariam, Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa SKMHT harus dibuat dengan akta notaris yang tidak memuat kuasa substitusi. Kuasa substitusi ini menyangkut pengalihan kuasa dari penerima kuasa kepada pihak lain. Elemen penggantian kuasa ini tidak memberikan batasan terhadap perjanjian kuasa sepanjang memenuhi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mengacu pada Pasal 15 ayat (1) huruf b tersebut, pemegang hak tanggungan pertama dilarang memberi kuasa kepada pihak lain dengan pengalihan (kuasa

<sup>156</sup> Jadwal Sidang Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Sidang PLENO Mendengarkan Keterangan Ahli dari Pemerintah (IV), <http://www.mahkamahkonstitusi.go.id/index.php?page=website.Persidangan.JadwalSidang&id=1&aw=1&ak=11&kat=1&cari=70%2FPUU-VIII%2F2010>, diunduh tanggal 25 Juni 2011.

<sup>157</sup> Pendapat tersebut disampaikan saat memberi keterangan sebagai ahli dalam Sidang Pleno Mendengarkan Keterangan Ahli dari Pemerintah (IV) tentang pengujian Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimohonkan Uung Gunawan di Gedung Mahkamah Konstitusi di Jakarta pada hari Selasa, 21 Juni 2011. Tertuang dalam Risalah Sidang Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 70/PUU-VIII/2010, Acara Mendengarkan Keterangan Ahli dari Pemerintah (IV), Selasa 21 Juni 2011, hal. 3 – 12. Mariam Darus Badruzaman dan Herowati Poesoko sebagai ahli yang dihadirkan oleh pemerintah dalam sidang tersebut.

substitusi) sebab larangan tersebut bersumber dari undang-undang bukan atas dasar perjanjian kuasa, sehingga setiap orang wajib menaatinya. Karena itu, Pasal 6 jo Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan tidak bertentangan dengan UUD 1945. Sebab, Undang-Undang Hak Tanggungan telah memenuhi asas keseimbangan, itikad baik, jaminan umum, utang wajib dibayar, dan kepastian hukum.

Hal senada juga dikatakan oleh Herowati Poesoko yang mengatakan bahwa hak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya berlaku bagi pemegang Hak Tanggungan pertama secara pribadi. Sehingga, pengajuan parate eksekusi oleh kuasa hukum atau advokat bertentangan dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Menurut Herowati Poesoko, pemberian kuasa untuk melakukan parate eksekusi kepada kuasa hukum atau advokat adalah suatu perjanjian yang syaratnya diatur dalam 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Salah satu syaratnya sebab yang halal atau tidak terlarang. Karena itu, pemberian kuasa pemegang Hak Tanggungan Pertama kepada advokat untuk mengajukan parate eksekusi merupakan sebab yang terlarang menurut undang-undang. Pemberian kuasa bertentangan dengan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berakibat batal demi hukum.<sup>158</sup>

Terkait dengan kedua pendapat tersebut, Mahkamah Konstitusi masih belum memberi putusan akhir. Sehingga untuk sementara, pengajuan permohonan lelang mengacu pada surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI c.q. Direktur Lelang nomor S-44/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 yaitu bahwa pengajuan permohonan eksekusi lelang ke KPKNL harus dilakukan langsung oleh Kreditor pemegang Hak Tanggungan, tidak dapat diwakilkan dengan kuasa hukum.

---

<sup>158</sup> “Kuasa Parate Eksekusi Langgar UU”, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/1t4e012b72d4caa/kuasa-parate-eksekusi-langgar-uu>, diunduh tanggal 25 Juni 2011.

### 3.3.2. Kelengkapan Dokumen

Permohonan Lelang Eksekusi harus diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.<sup>159</sup>

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang terdiri dari:<sup>160</sup>

1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual<sup>161</sup>;
2. Daftar barang yang akan dilelang; dan
3. Syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:
  - a. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
  - b. Jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli; dan/atau
  - c. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*)

Untuk pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi, meskipun pelaksanaannya merupakan bagian dari keadaan kepailitan Debitor, namun dokumen persyaratan lelangnya tidak serta-merta sama dengan dokumen persyaratan khusus untuk Lelang Eksekusi Harta Pailit melainkan mengacu pada dokumen persyaratan khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

---

<sup>159</sup> Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (a), Peraturan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jenderal Nomor PER-03/KN/2010, Pasal 1.

<sup>160</sup> *Ibid*, Pasal 5.

<sup>161</sup> Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual hanya dapat dilakukan pada lelang sukarela/non eksekusi karena dalam lelang eksekusi Balai lelang hanya bertindak selaku pemberi jasa pralelang ataupun pascalelang, bukan pada saat lelangnya.

Dokumen persyaratan khusus untuk Lelang Eksekusi Harta Pailit meliputi :

- a. salinan/fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga;
- b. salinan/fotokopi daftar boedel pailit;
- c. surat pernyataan dari Balai Harta Peninggalan/Kurator, sebagai pihak yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana; dan
- d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

Sedangkan dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus parate eksekusi berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :<sup>162</sup>

- a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e. salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- f. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- g. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Tidak terdapat perbedaan secara spesifik antara dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk parate eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6

---

<sup>162</sup> Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (a), *op.cit.*, Pasal 6 angka 5.

Undang-Undang Hak Tanggungan akibat kredit yang telah dinyatakan macet oleh Kreditor maupun parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan dalam masa insolvensi akibat Debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.

Apabila Debitor dinyatakan pailit atas permohonan Kreditor lain, sementara kondisi kredit pada Kreditor pemegang Hak Tanggungan masih dalam kolektibilitas lancar, maka bila mengacu pada persyaratan dokumen parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan harus turut dilampirkan dalam permohonan lelang salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor. Dokumen terkait wanprestasi tersebut hanya disampaikan oleh Kreditor kepada Debitor ketika kredit dalam kondisi kolektibilitas macet atau bermasalah (*Non Performing Loan*). Sehingga dalam keadaan kolektibilitas kredit masih lancar, dokumen tersebut tidak dapat dipenuhi.

Untuk mengatasi hal tersebut dan agar kelengkapan dokumen sesuai dengan kondisi kepailitan yang ada, maka dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari Kreditor pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.<sup>163</sup>

Mengacu pada ketentuan itu, dalam permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan dalam masa insolvensi turut dilampirkan kelengkapan dokumen-dokumen yang terkait dengan kepailitan Debitor dimaksud. Dengan demikian, apabila dokumen wanprestasi (surat teguran/peringatan atau pernyataan wanprestasi) tidak terdapat dalam berkas permohonan lelang, verifikator berkas dapat mengetahui bahwa permohonan eksekusi tersebut untuk

---

<sup>163</sup> Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, pasal 14.

Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi kepailitan Debitor.

Kelengkapan tersebut kemudian diverifikasi lalu ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi dengan memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Perbedaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT di masa insolvensi dengan Lelang Eksekusi Harta Pailit antara lain :

**Tabel 3.3 : PERBEDAAN LELANG EKSEKUSI PASAL 6 UUHT DI MASA INSOLVENSI DENGAN LELANG EKSEKUSI HARTA PAILIT**

| <b>Uraian</b>                                 | <b>Eksekusi Pasal 6 UUHT dalam Masa Insolvensi</b>   | <b>Eksekusi Harta Pailit</b>  |
|---|--|---|
| Pemohon Eksekusi / Penjual                    | Kreditor Separatis   | Kurator   |
| Kelengkapan Dokumen Lelang Persyaratan Khusus | Hampir sama dengan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, namun disesuaikan dengan kondisi kepailitan sehingga perlu dilengkapi dengan dokumen terkait kepailitan tersebut. | Mengacu pada dokumen Lelang Eksekusi Harta Pailit.                      |
| Waktu Pelaksanaan                             | Dalam waktu 2 bulan sejak dimulainya keadaan insolvensi.   | Setelah lewat jangka waktu 2 bulan sejak dimulainya keadaan insolvensi. |

| Uraian                        | Eksekusi Pasal 6 UUHT dalam Masa Insolvensi  | Eksekusi Harta Pailit  |
|-------------------------------|--|--|
| Penerima Hasil Penjualan Aset | Kreditor Separatis, digunakan untuk pembayaran utang Debitor dan biaya-biaya lainnya. Bila terdapat kelebihan, diserahkan kepada kurator q.q.Debitor. Sedang bila hasil penjualan belum menutup utang, maka Kreditor separatis berkedudukan sebagai Kreditor konkuren terhadap kekurangan tersebut dari hasil penjualan aset lain milik Debitor. | Kurator, untuk kemudian dibagikan kepada para Kreditor, serta biaya-biaya lainnya termasuk imbalan jasa Kurator.   |
| Imbalan Jasa                  | Kreditor separatis tidak mendapat imbalan jasa dari hasil penjualan aset Debitor. Kecuali imbalan jasa untuk Balai Lelang apabila menggunakan jasa pralelang dan / atau pascalelang dari Balai Lelang. <sup>164</sup>  | Terdapat imbalan jasa Kurator atas pengurusan harta pailit serta imbalan jasa tambahan atas penjualan kekayaan Debitor yang dilakukan oleh Kurator. <sup>165</sup> |

<sup>164</sup> Setelah mengurangi hasil bersih lelang dengan utang Debitor dan biaya-biaya lainnya yang merupakan kewajiban Debitor kepada Kreditor separatis, apabila masih terdapat kelebihan hasil, wajib diserahkan oleh Kreditor separatis kepada kurator yang ditunjuk untuk digunakan membayar kewajiban kepada pekerja / buruh dan kepada Kreditor lainnya serta untuk menutup biaya-biaya lainnya termasuk imbalan jasa kurator yang ditentukan setelah kepailitan berakhir (Pasal 75 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004).

<sup>165</sup> Berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : M.09-HT.05.10 Tahun 1998 tentang Pedoman Besarnya Imbalan Jasa Bagi Kurator dan Pengurus, besarnya imbalan jasa Kurator dan Pengurus yaitu :

1. Pengurusan dalam rangka kepailitan yang berakhir dengan perdamaian (*Accord*) :
  - Sampai dengan Rp. 50 Milyar 6%
  - Kelebihan diatas Rp 50 Milyar s/d Rp. 250 Milyar 4,5%
  - Kelebihan diatas Rp. 250 Milyar s.d. Rp. 500 Milyar 3%
  - Kelebihan diatas Rp. 500 Milyar 1,5%
2. Pengurusan dalam rangka kepailitan yang berakhir dengan pemberesan :
  - Sampai dengan Rp. 50 Milyar 10%
  - Kelebihan diatas Rp 50 Milyar s/d Rp. 250 Milyar 7,5%
  - Kelebihan diatas Rp. 250 Milyar s.d. Rp. 500 Milyar 5%
  - Kelebihan diatas Rp. 500 Milyar 2,5%
3. Imbalan jasa penjualan kekayaan Debitor adalah sebesar 2 ½% (dua satu perdua persen) dari hasil penjualan yang dilakukan oleh kurator.

UNIVERSITAS INDONESIA

### 3.3.3. Nilai Limit

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit yang merupakan harga minimal dari barang yang akan dilelang. Penetapan Nilai Limit tersebut menjadi tanggung jawab Penjual.<sup>166</sup> Untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib, Nilai Limit bersifat tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang. Persyaratan adanya Nilai Limit dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang atau badan hukum/badan usaha swasta.<sup>167</sup>

Penentuan nilai limit didasarkan pada hasil penilaian oleh Penilai<sup>168</sup> atau hasil penaksiran oleh Penaksir / Tim Penaksir.<sup>169</sup> Apabila bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai.

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual/Pemilik Barang dengan menyebutkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan.<sup>170</sup>

### 3.3.4. Pengumuman Lelang Eksekusi

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada

<sup>166</sup> Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, pasal 35.

<sup>167</sup> Nilai Limit wajib dicantumkan dalam pengumuman lelang untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak. Namun, untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama serta lelang Noneksekusi Sukarela barang bergerak, meskipun terdapat Nilai Limit, tetapi dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang. Sedangkan untuk Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang atau badan hukum/badan usaha swasta Nilai Limit tidak harus ada.

<sup>168</sup> Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, pasal 36 ayat (2).

<sup>169</sup> Penaksir / Tim Penaksir merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno. Kementerian Keuangan (a), *Ibid.*, pasal 36 ayat (3).

<sup>170</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid.*, pasal 38.

masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.<sup>171</sup> Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

Setelah dilakukan proses verifikasi dokumen oleh KPKNL, maka ditetapkan jadwal pengumuman dan pelaksanaan lelang dengan mengacu pada Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

- <sup>22</sup> Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur / hari besar;
  - b. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
  - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada. Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana kriteria tersebut, Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL tempat barang akan dilelang serta memenuhi kriteria batasan tiras / oplah sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (3) dan (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pengumuman Lelang eksekusi paling sedikit memuat: <sup>172</sup>

- a. identitas Penjual;

---

<sup>171</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid.*, Pasal 1 angka 3.

<sup>172</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid.*, Pasal 42 ayat (1).

- b. hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. jenis dan jumlah barang;
- d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
- g. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyeteroran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
- h. Nilai Limit ;
- i. cara penawaran lelang; dan
- j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli.

Pengumuman Lelang diatur sedemikian rupa sehingga terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyeteroran Uang Jaminan Penawaran Lelang.

Dalam Pengumuman Lelang tercantum tempat pelaksanaan lelang yang lokasinya harus berada dalam wilayah kerja KPKNL tempat barang berada.<sup>173</sup> Pengecualian terhadap ketentuan tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.<sup>174</sup>

Pejabat yang berwenang memberikan pengecualian atau dispensasi tempat pelaksanaan lelang yaitu :<sup>175</sup>

1. Direktur Jenderal atas nama Menteri untuk barang yang berada di luar wilayah Republik Indonesia;

---

<sup>173</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid*, Pasal 19.

<sup>174</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid*, Pasal 20 ayat (1).

<sup>175</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid*, Pasal 20 ayat (2).

2. Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal untuk barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau
3. Kepala Kantor Wilayah setempat untuk barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.

Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KPKNL, diajukan oleh Penjual kepada pejabat sebagaimana dimaksud, dengan syarat sebagian barang harus berada di dalam wilayah kerja KPKNL tempat lelang yang dikehendaki. Persetujuan tersebut berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.<sup>176</sup>

### 3.3.5. Jasa Pralelang dan Pascalelang

Bank Kreditor selaku pihak Penjual dapat menggunakan Balai Lelang<sup>177</sup> untuk mendapatkan jasa pralelang dan / atau jasa pascalelang<sup>178</sup>, namun dalam surat permohonan lelang yang disampaikan kepada Kepala KPKNL yang berwenang harus disebutkan nama Balai Lelang yang digunakan jasanya.<sup>179</sup>

Jasa pralelang oleh Balai Lelang termasuk tetapi tidak terbatas pada :

- a. meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;
- b. meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- c. menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang;

<sup>176</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid*, Pasal 20 ayat (3) dan (4).

<sup>177</sup> Dalam Kementerian Keuangan (b), Peraturan mengenai Balai Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010, Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Kegiatan usaha Balai Lelang meliputi kegiatan jasa pralelang dan jasa pascalelang untuk semua jenis lelang ( Pasal 16 ).

<sup>178</sup> Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, pasal 10 ayat (3) *juncto* Kementerian Keuangan (b), *ibid.*, Pasal 17 ayat (1) dan Pasal 19 ayat (1).

<sup>179</sup> Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (a), *op.cit.*, Pasal 2.

- d. menguji kualitas dan menilai harga barang;
- e. meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang;
- f. mengatur asuransi barang yang akan dilelang;
- g. memasarkan barang dengan cara-cara efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya; dan/atau
- h. menyiapkan/menyediakan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan lelang.

Dalam Pasal 17 disebutkan bahwa pemberian jasa pralelang oleh Balai Lelang didasarkan pada perjanjian antara Balai Lelang dengan pemilik barang<sup>180</sup>, yang mengatur termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a. besaran imbalan jasa dari pemilik barang kepada Balai Lelang;
- b. cara pembayaran imbalan jasa; dan
- c. pembagian uang jaminan wanprestasi.

Selanjutnya Balai Lelang dapat pula memberikan jasa pascalelang yang termasuk tetapi tidak terbatas pada :

- a. pengaturan pengiriman barang;
- b. pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama Pembeli; dan/atau
- c. jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Umumnya jasa pascalelang diperlukan oleh pemenang lelang, namun tidak jarang pula Kreditor meminta bantuan Balai Lelang untuk memberikan jasa pascalelang.<sup>181</sup>

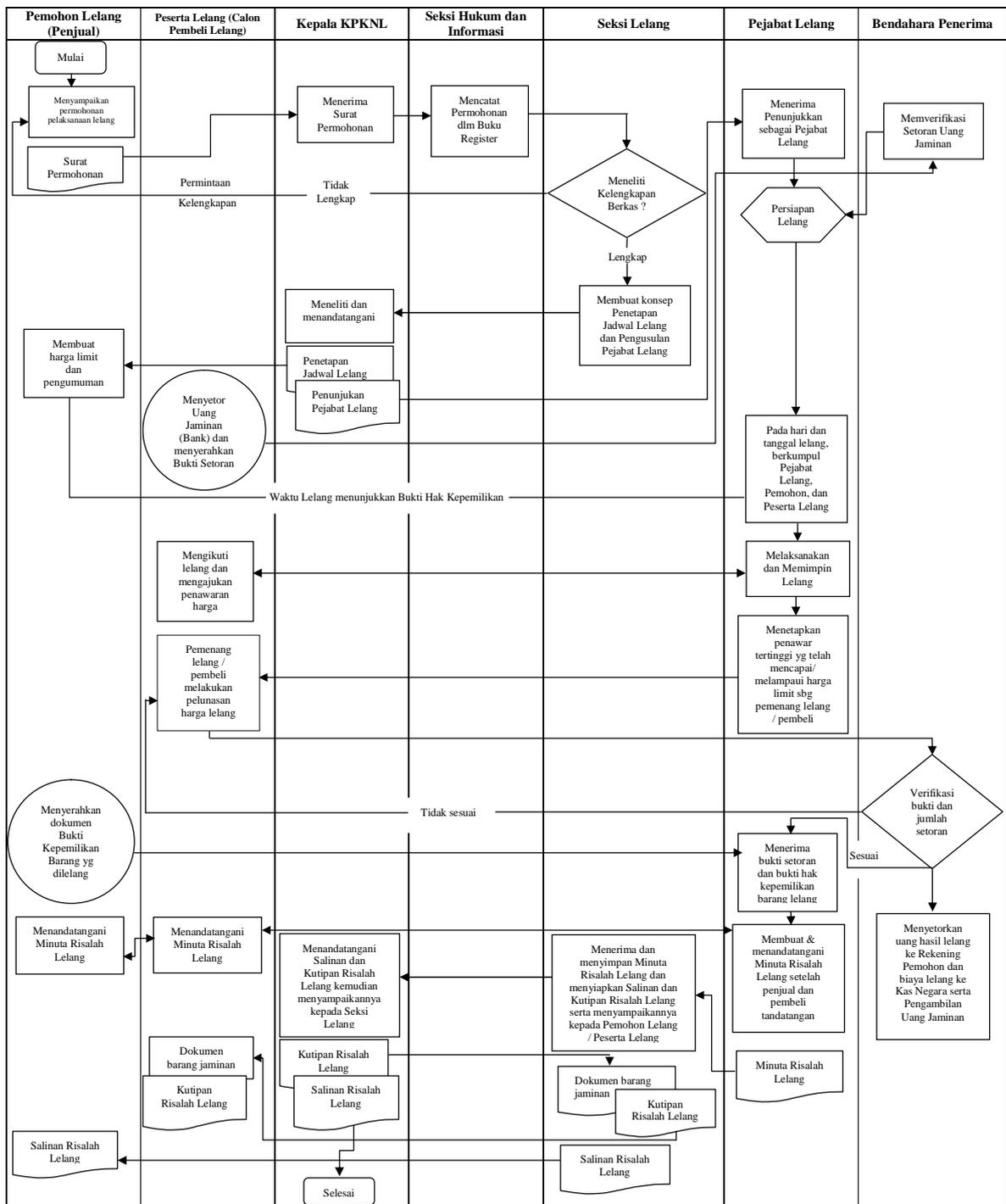
Secara keseluruhan, bagan arus (*flow chart*) pelayanan pelaksanaan lelang yang diberikan oleh KPKNL dapat dilihat dari bagan berikut ini :

---

<sup>180</sup> Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, dalam pasal 1 angka 20 disebutkan bahwa Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang. Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas obyek lelang adalah Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama.

<sup>181</sup> Dalam Kementerian Keuangan (b), *op.cit.*, Pasal 19 ayat (2) disebutkan bahwa Balai Lelang dapat memperoleh imbalan jasa dari Pembeli yang menginginkan pelayanan jasa pascalelang, sesuai dengan kesepakatan antara Pembeli dengan Balai Lelang.

**GAMBAR 3.1 : PELAYANAN PELAKSANAAN LELANG 182**



182 Kementerian Keuangan (c), Keputusan tentang Standar Prosedur Operasi (*Standard Operating Procedure*) Layanan Unggulan Kementerian Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 187/KMK.01/2010 tanggal 3 Mei 2010, lampiran V, hal. 12.

### **3.4. TEKNIS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI**

Dalam hal seluruh kelengkapan dokumen telah terpenuhi dan jadwal pelaksanaan lelang telah ditetapkan serta diumumkan dan diberitahukan oleh Penjual kepada pihak-pihak yang berkepentingan sesuai ketentuan, maka pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan. Terdapat beberapa hal teknis yang dilakukan sampai dengan terjualnya aset jaminan Debitor yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini.

#### **3.4.1. Penyetoran dan Verifikasi Uang Jaminan Penawaran Lelang**

Uang Jaminan Penawaran Lelang pada Lelang Eksekusi adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang atau Pejabat Lelang Kelas I <sup>183</sup> oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang. Besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk lelang eksekusi tercantum dalam pengumuman lelang yang besarnya ditentukan oleh Penjual dengan nilai paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit. Dalam setiap pelaksanaan Lelang, 1 (satu) penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan.

Ketentuan mengenai Uang Jaminan Penawaran Lelang sebagai berikut:

- a. Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli.

---

<sup>183</sup> Mengacu pada Pasal 1 angka 15 dan 16 Kementerian Keuangan (a), *op.cit.* Pejabat Lelang terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu :

1. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
2. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela.

- b. Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang disahkan sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.
- c. Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan seluruhnya ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang.

Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk lelang eksekusi dengan jumlah paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL / Pejabat Lelang Kelas I paling lama sebelum lelang dimulai, sedang Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.

Bendahara Penerimaan KPKNL / Pejabat Lelang Kelas I akan melakukan verifikasi mengenai :

1. Tanggal efektif setoran diterima pada rekening Bendahara Penerimaan KPKNL;
2. Kesesuaian jumlah Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan obyek lelang yang ditawarkan;
3. Terpenuhinya syarat-syarat lain yang telah ditentukan bagi calon peserta lelang.
4. Kelengkapan dan materi surat kuasa apabila penyetoran uang jaminan dan / atau keikutsertaan peserta dalam lelang dengan surat kuasa.

Calon peserta lelang eksekusi yang telah menyetorkan uang jaminan sesuai ketentuan, telah memenuhi salah satu syarat menjadi peserta lelang. Apabila syarat-

syarat lainnya telah terpenuhi, maka yang bersangkutan dapat menjadi peserta lelang dan ikut serta mengajukan penawaran dalam lelang.<sup>184</sup>

### 3.4.2. Prosedur Lelang dan Risalah Lelang

Sebelum memulai pelaksanaan lelang, terlebih dahulu dilakukan registrasi peserta lelang sesuai dengan persyaratan peserta lelang yang telah ditentukan. Selanjutnya, Pejabat Lelang akan membuka pelaksanaan lelang dengan membacakan bagian Kepala Risalah Lelang.

Bagian Kepala Risalah Lelang paling kurang memuat :<sup>185</sup>

- a. hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
- c. nomor/tanggal Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang, dan nomor/tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I;
- d. nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan/domisili Penjual;
- e. nomor/tanggal surat permohonan lelang;
- f. tempat pelaksanaan lelang;
- g. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- h. dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:
  - 1) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
  - 2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan; dan
  - 3) keterangan lain yang membebani, apabila ada;
- i. dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
- j. cara Pengumuman Lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual;

<sup>184</sup> Menyetorkan uang jaminan hanya salah satu syarat keikutsertaan sebagai peserta lelang, syarat-syarat lain yang telah ditentukan baik oleh penjual maupun KPKNL tetap harus dipenuhi.

<sup>185</sup> Kementerian Keuangan (a), *op.cit.* , Pasal 78.

- k. cara penawaran lelang; dan
- l. syarat-syarat lelang.

Setelah bagian Kepala Risalah Lelang dibacakan, Pejabat Lelang akan memulai proses penawaran lelang di antara para peserta lelang. Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi, penawaran dilakukan secara langsung baik secara tertulis dan/atau lisan.

Penawaran langsung secara tertulis disampaikan oleh peserta lelang dalam Surat Penawaran pada amplop tertutup. Surat penawaran harus ditulis dalam Bahasa Indonesia berisi nama dan alamat penawar, barang yang ditawarkan, harga penawaran dalam rupiah dengan angka dan huruf, dan tanda tangan di atas materai cukup. Pembukaan Surat Penawaran dilakukan di hadapan Pejabat Lelang. Sedang untuk penawaran langsung secara lisan, disampaikan secara lisan oleh peserta lelang pada saat proses penawaran lelang.

Apabila penawaran dengan harga semakin meningkat, maka penawaran sekurangnya dimulai dari Nilai Limit yang telah ditetapkan. Penawar dengan harga tertinggi terakhir ditetapkan sebagai pemenang lelang. Jika dalam penawaran langsung secara tertulis terdapat 2 (dua) atau lebih penawaran tertinggi dengan harga penawaran yang sama, maka penawaran dilanjutkan dengan penawaran langsung secara lisan. Peserta dengan harga penawaran tertinggi terakhir ditetapkan oleh Pejabat Lelang sebagai pemenang lelang selaku pembeli yang sah dalam pelaksanaan lelang tersebut.

Proses penawaran dan penetapan pemenang lelang dituangkan oleh Pejabat Lelang dalam Badan Risalah Lelang. Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat:<sup>186</sup>

- a. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;

---

<sup>186</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid*, Pasal 79.

- b. nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- c. nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
- d. bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum/usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli Lelang;
- e. harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- f. daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama, dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.

Setelah pelaksanaan lelang ditutup oleh Pejabat Lelang, Pejabat Lelang menyelesaikan Bagian Kaki Risalah Lelang yang paling kurang memuat :<sup>187</sup>

- a. banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
- b. banyaknya barang yang laku/terjual dengan angka dan huruf;
- c. jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- d. jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- e. banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan
- g. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Bagian Kepala, Badan, dan Kaki Risalah Lelang menjadi satu kesatuan Risalah Lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian

---

<sup>187</sup> Kementerian Keuangan (a), *Ibid*, Pasal 80.

sempurna.<sup>188</sup>

Dalam hal terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Pejabat Lelang harus membuat catatan hal-hal tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan. Hal-hal penting tersebut meliputi:

- a. ada atau tidak ada verzet terhadap hasil lelang;
- b. adanya Pembeli wanprestasi;
- c. adanya pemberian pengganti Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak;
- d. adanya pemberian Grosse Risalah Lelang atas permintaan Pembeli;
- e. adanya Penjual yang tidak mau menandatangani Risalah.

### 3.4.3. Pembatalan Lelang

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.<sup>189</sup> Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai. Penjual dan Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

---

<sup>188</sup> Risalah Lelang terdiri dari :

1. Minuta Risalah Lelang, yaitu Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen/arsip Negara. Minuta ditandatangani oleh Pejabat Lelang, Penjual, dan Pembeli (untuk barang tidak bergerak). Untuk Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I, Minuta disimpan di KPKNL, sedang Minuta yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh yang bersangkutan.
2. Salinan Risalah Lelang, yaitu salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang. Diberikan kepada Penjual, Pengawas Lelang (superintenden), dan bila diperlukan diberikan juga kepada instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang.
3. Kutipan Risalah Lelang, yaitu kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang. Diberikan kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

<sup>189</sup> Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, Pasal 24.

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;
- d. barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;<sup>190</sup>
- g. Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;
- h. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi kepailitan Debitor, permohonan dan pelaksanaan

---

<sup>190</sup> Pasal 18 Kementerian Keuangan (a), *ibid.*, menyebutkan :

- (1) Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundangundangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual.
- (2) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
- (3) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.

lelang dilakukan dalam waktu 2 (dua) bulan sejak Debitor pailit dinyatakan dalam keadaan insolvensi. Sehingga bila permohonan dan / atau pelaksanaan dilakukan sebelum atau sesudah masa 2 (dua) bulan dimaksud, lelang eksekusi tersebut tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan dapat dibatalkan.

### **3.5. KEWAJIBAN PEMBAYARAN PADA LELANG EKSEKUSI**

Dalam hal penjualan dilakukan melalui lelang, maka mengacu pada Pasal 74 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Hasil Bersih Lelang diserahkan kepada Penjual paling lambat dalam waktu 3 (tiga) sejak pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.

Untuk penjualan agunan milik Debitor korporasi pailit yang dilakukan oleh Kreditor separatis melalui Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dalam masa insolvensi, yang bertindak selaku penjual adalah Kreditor separatis Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama, bukan Kurator yang telah ditunjuk oleh Hakim Pengawas selaku *qualiteit quo (q.q.)* Debitor korporasi pailit. Sehingga, hasil bersih lelang diserahkan oleh Bendahara Penerimaan KPKNL kepada Kreditor separatis pemegang Hak Tanggungan Pertama atas agunan tersebut yang bertindak selaku penjual.

Kreditor separatis akan mengambil pelunasan utang Debitor dari hasil bersih lelang tersebut, dengan tetap memperhitungkan utang pajak Debitor yang kedudukannya lebih preferen. Apabila masih terdapat sisa hasil, maka akan diserahkan kepada Debitor selaku pemilik jaminan sekaligus Pemberi Hak Tanggungan<sup>191</sup>, yang dalam hal Debitor berada dalam kepailitan, diwakilkan oleh

---

<sup>191</sup> Salim H.S., *op.cit.*, hal. 190.

Kurator.<sup>192</sup>

Berkenaan dengan itu, kelebihan hasil bersih Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor separatis dalam masa insolvensi diserahkan kepada Kurator yang telah ditunjuk oleh Hakim Pengawas yang bertindak untuk Debitor pailit tersebut untuk kemudian digunakan membayar utang Debitor pailit terhadap Kreditor lain dan biaya-biaya lainnya. Namun, apabila hasil lelang eksekusi masih belum menutup utang Debitor kepada Kreditor separatis, maka Kreditor separatis berkedudukan sebagai Kreditor bersaing (*concurrent*) untuk mendapatkan pengembalian piutangnya dari hasil penjualan aset lain milik Debitor pailit yang bukan merupakan agunan kepada Kreditor separatis tersebut.

Mengacu pada Pasal 1 angka 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPH Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.

### 3.5.1. Bea Lelang<sup>193</sup>

Pengenaan bea lelang ditentukan mengacu pada Pasal 10 *Vendu Reglement* yang menyebutkan bahwa :

---

<sup>192</sup> Menurut Pasal 8 ayat (1) Indonesia (a), Undang-Undang Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila obyek Hak Tanggungan merupakan milik Debitor yang telah dinyatakan pailit, maka yang mempunyai kewenangan secara hukum atas obyek tersebut adalah Kurator yang merupakan *qualiteit quo* dari Debitor pailit.

<sup>193</sup> <http://www.bppk.depkeu.go.id/index.php/lelang-teori-dan-praktek/view-category.html?limitstart=10>, diunduh tanggal 04 Agustus 2011.

- <sup>23</sup> Mengenai Penjualan umum pajak lelang dihitung menurut peraturan ditentukan dengan peraturan pemerintah. Di samping itu diatur bagaimana mengenai Penjualan yang diminta, yang tidak berlangsung pada hari yang ditentukan untuk itu, jika bersalah tidak membatalkan pada waktunya.<sup>194</sup>

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 10 *Vendu Reglement* adalah Peraturan Pemerintah tanggal 15 Desember 1949 Stb. 1949 No. 390. Selanjutnya, dalam Pasal 19 ayat (1) *Vendu Reglement* disebutkan bahwa pajak lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 *Vendu Reglement* dibayar oleh penjual sepanjang tidak ditentukan lain oleh Peraturan Pemerintah.

Sehingga pada dasarnya bea lelang menjadi beban penjual, kecuali Peraturan Pemerintah tanggal 15 Desember 1949 Stb. 1949 No. 390, termasuk menentukan lain. Apabila lelang tidak dilakukan kepada pemerintah atau lelang menggunakan sistem di luar tanggungan pemerintah.<sup>195</sup>

Fungsi bea lelang seperti halnya pajak yang lain adalah fungsi budgetair yaitu sebagai salah satu sumber penerimaan negara/pemerintah yang dipungut oleh Kementerian Keuangan / KPKNL sebagai sumber pembiayaan anggaran belanja rutin pembangunan.

Mengacu pada Peraturan Pemerintah terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak di lingkungan Departemen Keuangan, bea lelang dikenakan kepada Penjual dan juga Pembeli.

---

<sup>194</sup> Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal 10 *Vendu Reglement* tersebut adalah Peraturan Pemerintah tanggal 15 Desember 1949 Stb. 1949 No. 390.

<sup>195</sup> Lelang di luar tanggungan pemerintah adalah lelang dimana pemenang lelang / pembeli membayar harga lelang berikut kewajiban-kewajiban lainnya langsung kepada penjual. Menurut Pasal 21 *Vendu Reglement* terhadap barang-barang milik negara tidak diperkenankan untuk dijual tanggungan pemerintah. Hanya barang-barang tetap yang diperkenankan di lelang di luar tanggungan pemerintah. Barang-barang perdagangan dari tangan pertama kecuali kayu dapat dilakukan pelelangan di luar tanggungan pemerintah (barang-barang baru untuk diperdagangkan yang biasanya dalam partai besar dan pembelinya pada umumnya juga para pedagang).

**TABEL 3.4 : Tarif Bea Lelang Per Frekuensi Lelang<sup>196</sup>**

| KETERANGAN                                       | TARIF BEA LELANG PER FREKWENSI LELANG |         |
|--|---------------------------------------|---------|
|  | PENJUAL                               | PEMBELI |
| LELANG EKSEKUSI                                  | 1%                                    | 1%      |
| LELANG NON EKSEKUSI                              | Rp100.000                             | 1%      |
| - Lelang di Luar Kawasan Berikat (Balai Lelang)  | 0,3%                                  | 0%      |
| - Lelang di Dalam Kawasan Berikat (Balai Lelang) | 0,1%                                  | 0%      |
| BEA LELANG BATAL                                 |                                       |         |
| - Instansi Pemerintah                            | Rp0,-                                 | --      |
| - Di Luar Instansi Pemerintah                    | Rp50.000,-                            | --      |
| UANG MISKIN                                      |                                       |         |
| - Barang Bergerak                                | --                                    | 0,7%    |
| - Barang Tetap                                   | --                                    | 0,4%    |

### 3.5.2. Uang Miskin

Dalam setiap pelaksanaan lelang dipungut pula Uang Miskin untuk orang-orang miskin sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) *Vendu Reglement*. Menurut Pasal 19 ayat (2) *Vendu Reglement*, uang miskin dibayar oleh pembeli kecuali diperjanjikan bahwa pembayaran harga pembelian tidak akan dilakukan oleh pemerintah dalam hal mana uang miskin dibayar oleh penjual”.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 tentang Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak di lingkungan Departemen Keuangan, tarif uang miskin ditentukan sebesar 0,7 % untuk barang bergerak dan 0,4% untuk barang tetap yang

<sup>196</sup> Indonesia (h), *Peraturan Pemerintah tentang Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak di lingkungan Departemen Keuangan*, Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 tanggal 31 Juli 2003.

dikenakan terhadap harga pokok lelang. Namun sejak berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 /PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, Uang Miskin dipungut sebesar 0 % atau dapat dikatakan tidak dipungut Uang Miskin.

### 3.5.3. Pajak Penghasilan (PPh)

Untuk perhitungan hasil bersih lelang dengan penawaran harga eksklusif, perlu diperhatikan :

1. Jenis aset, apakah barang tetap atau barang bergerak. Untuk aset barang tetap, dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) untuk pengalihan tanah dan / atau bangunan. Sedang untuk barang bergerak tidak dikenakan.
2. Pemilik aset, apakah milik perusahaan / korporasi atau perorangan. Untuk aset milik perusahaan / korporasi, berapapun besarnya harga pokok penjualan lelang akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) untuk pengalihan tanah dan / atau bangunan. Sedang untuk aset milik perorangan, pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) untuk pengalihan tanah dan / atau bangunan dikenakan untuk harga penjualan di atas Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Apabila aset milik perorangan terjual lelang dengan harga pokok lelang di bawah Rp 60.000.000 maka tidak dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) untuk pengalihan tanah dan / atau bangunan.<sup>197</sup>

Hasil bersih lelang yang diserahkan oleh KPKNL kepada Penjual dari penjualan lelang agunan berupa tanah dan/atau bangunan milik Debitor korporasi, diperoleh dengan formula sebagai berikut :

---

<sup>197</sup> Indonesia (i), *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan / Atau Bangunan*, Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008, LN Nomor 164 tahun 2008, TLN Nomor 4914 tahun 2008, Pasal 5.

**TABEL 3.5 : Perhitungan Hasil Bersih Lelang Eksekusi Aset Barang Tetap Milik Debitor Korporasi**

| <b>PERHITUNGAN HASIL BERSIH LELANG</b>   |                                |
|--|--------------------------------|
| Hasil Penjualan Lelang (Harga Pokok Lelang)  | Rp A                           |
| Dikurangi :  |                                |
| Bea Lelang Eksekusi untuk Penjual<br>(1% x Rp A) <sup>198</sup>                                      | (Rp B)                         |
| Uang Miskin (0% x Rp A) <sup>199</sup>   | (Rp C)                         |
| PPH untuk pengalihan tanah dan / atau<br>bangunan aset milik korporasi<br>(5% x Rp A) <sup>200</sup> | (Rp D)                         |
| <b>Hasil Bersih yang Diterima Penjual dari<br/>KPKNL</b>   | <b>Rp A - (Rp B+Rp C+Rp D)</b> |

Bendahara Penerimaan KPKNL menyerahkan seluruh hasil penjualan lelang kepada Penjual setelah dikurangi Bea Lelang Penjual, Uang Miskin, dan PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Bila terdapat utang pajak Debitor, proses pembayaran utang pajak Debitor dari hasil bersih lelang dilakukan oleh Penjual/Kreditor melalui koordinasi antara Penjual/Kreditor dengan dengan Kantor Pajak yang berwenang.<sup>201</sup>

Hasil bersih lelang digunakan oleh Kreditor separatis untuk pengembalian piutangnya dari kredit yang telah diberikan kepada Debitor. Apabila terdapat

<sup>198</sup> Indonesia (h), *op.cit.*, Pasal 4 ayat (5) jo. Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, Pasal 64.

<sup>199</sup> Kementerian Keuangan (a), *ibid.* Dengan tarif 0%, dapat dikatakan tidak ada pengurangan untuk Uang Miskin dari hasil penjualan lelang.

<sup>200</sup> Perhitungan tersebut berlaku untuk aset atas nama korporasi karena tidak ada batasan Penghasilan Tidak Kena Pajak dari penghasilan pengalihan tanah dan / atau bangunan. Apabila aset atas nama orang pribadi, maka menurut Indonesia (l), Pasal 5, disebutkan bahwa dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan antara lain adalah orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.

<sup>201</sup> Bendahara Penerimaan KPKNL Jakarta IV, hasil wawancara tanggal 18 Juni 2011.

kelebihan hasil penjualan lelang, akan diserahkan kepada Kurator sebagai yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas bertindak mewakili Debitor. Tuntutan pembayaran gaji / pesangon buruh, tidak diajukan kepada Kreditor separatis pemegang Hak Tanggungan meskipun hasil penjualan aset milik Debitor korporasi diterima oleh Kreditor separatis .

**BAB IV**  
**KENDALA PARATE EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-UNDANG**  
**HAK TANGGUNGAN PADA MASA INSOLVENSİ KEPAILITAN**  
**DEBITOR KORPORASI**

**4.1. KENDALA YANG TERKAIT DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Selama kurun waktu dari tahun 2009 sampai dengan bulan Mei 2011, KPKNL Jakarta IV telah 6 (enam) kali melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT pada masa insolvensi kepailitan Debitor atas permohonan Kreditor perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mengacu pada ketentuan pada Undang-Undang Kepailitan No. 37 tahun 2004 jo. Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996. Dengan rincian, sebanyak 5 (lima) kali pelaksanaan atau sebesar 83,33% dari jumlah seluruh pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan dalam masa insolvensi kepailitan atas aset Debitor dilakukan terhadap Debitor korporasi. Sedang pelaksanaan atas aset Debitor perorangan hanya 1 (satu) kali pelaksanaan atau sebesar 16,67 % dari jumlah seluruh pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan dalam masa insolvensi kepailitan atas aset Debitor. Hal tersebut dapat dilihat pada Tabel 4.1.

Selanjutnya ditinjau dari keseluruhan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam kurun waktu antara 2009-2010 sesuai data pada Tabel 1.1 pada BAB I, KPKNL Jakarta IV telah melaksanakan sebanyak 553 pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dengan total Pokok Lelang sebesar Rp411.510.200.000. Dari jumlah tersebut, pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi dilaksanakan sebanyak 5 (lima) kali dengan total Pokok Lelang sebesar Rp339.513.000.000 (Lihat Tabel 4.1).

UNIVERSITAS INDONESIA

**Tabel 4.1 : Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT dalam Masa Insolvensi Kepailitan Debitor pada KPKNL Jakarta IV atas Permohonan Kreditor Perbankan (2009 – Mei 2011) <sup>201</sup>**

| No.           | Tahun         | Frek     | Jenis Debitor |           | Pokok Lelang (Rp)         |
|---------------|---------------|----------|---------------|-----------|---------------------------|
|               |               |          | Perorangan    | Korporasi |                           |
| 1.            | 2009          | 3        | ---           | 3         | 298.050.000.000           |
| 2.            | 2010          | 2        | ---           | 2         | 41.463.000.000            |
| 3.            | s.d. Mei 2011 | 1        | 1             | ---       | ---                       |
| <b>Jumlah</b> |               | <b>6</b> | <b>1</b>      | <b>5</b>  | <b>Rp 339.513.000.000</b> |

*Sumber : KPKNL Jakarta IV*

Frekwensi Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada masa insolvensi hanya sebesar 0,9 % dari keseluruhan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk kurun waktu 2009-2010, namun menghasilkan Pokok Lelang sebesar 82,5% dari total Pokok Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tingginya perolehan Pokok Lelang tersebut karena pada umumnya aset yang dieksekusi berupa aset barang tetap yang besar dan memiliki nilai aset yang tinggi seperti pabrik, mess karyawan, perkebunan, bahkan pusat perbelanjaan.

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh Kreditor Separatis pada masa insolvensi terdapat berbagai hambatan maupun kendala yang dihadapi baik dari hal-hal yang terkait dengan peraturan maupun dari hal-hal di luar peraturan yang menyebabkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang

<sup>201</sup> Data dari Buku Salinan, Kutipan, dan Minut Risalah Lelang pada KPKNL Jakarta IV dari tahun 2009 s.d. bulan Mei 2011.

Kepailitan tidak memberi kepuasan ataupun kebahagiaan bagi semua pihak yang terlibat di dalamnya. Berikut akan diuraikan kendala-kendala dari hal-hal yang terkait dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **4.1.1. Disharmonisasi Undang-Undang Kepailitan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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.<sup>202</sup>

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Selanjutnya menurut Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini. Pemberi Hak Tanggungan dapat sebagai Debitor atau dapat pula hanya sebagai orang ketiga yang bertindak sebagai Penjamin. Dalam hal Pemberi Hak Tanggungan bertindak juga sebagai Debitor, maka dari kedua Pasal dalam UUHT tersebut dapat disimpulkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat mengeksekusi aset Pemberi Hak Tanggungan selaku Debitor meskipun Debitor telah dinyatakan pailit.

---

<sup>202</sup> Indonesia (a), *op.cit*, Pasal 1 butir 1.

Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 tahun 2004 mendukung ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan agar eksekusi Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Kepailitan yaitu bahwa setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik atau hak agunan atas kebendaan lainnya dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Namun dalam Pasal 56 Undang-Undang Kepailitan, terdapat hambatan untuk melaksanakan hak eksekusi yang diberikan oleh Hak Tanggungan tersebut yaitu dengan adanya penundaan serta pembatasan waktu terhadap pelaksanaannya. Hak eksekusi dari Kreditor Separatis tidak serta-merta dapat langsung dilaksanakan ketika Debitor telah dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga karena disebutkan bahwa hak eksekusi Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan Debitor pailit atau Kurator ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.<sup>203</sup> Pranata hukum yang disebut sebagai penangguhan eksekusi jaminan utang (*stay* atau *cool down period* atau *legal moratorium*), terjadi karena hukum (*by the operation of law*), tanpa perlu diminta sebelumnya oleh Kurator.

Dengan adanya masa penangguhan selama 90 (sembilan puluh) hari, Kreditor Separatis tidak dapat dengan segera melaksanakan hak eksekusinya terhadap aset jaminan Debitor untuk memperoleh pengembalian utang Debitor dari hasil penjualan aset. Hak eksekusi tersebut baru dapat dilaksanakan setelah Debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi serta dibatasi hanya dalam waktu 2 (dua) bulan sejak keadaan insolvensi tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan.

---

<sup>203</sup> Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, Edisi Revisi, (Malang : UPT Penerbitan Universitas Muhammadiyah Malang, 2007), hal. 107.

Lihat juga Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis : Kepailitan*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hal. 57 dan 61.

Penangguhan ditujukan untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian, memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit, dan memungkinkan Kurator melaksanakan tugasnya secara optimal. Tetapi hal ini menjadi salah satu kendala bagi Kreditor Separatis untuk dapat segera mendapatkan hak piutangnya terhadap aset Debitor.

Kreditor Separatis diberi hak untuk melawan penangguhan eksekusi, tetapi walaupun sedang mengajukan perlawanan, Kreditor Separatis tetap harus melaksanakan hak eksekusinya dalam waktu 2 (dua) bulan sejak Debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi<sup>204</sup> karena perhitungan 2 (dua) bulan tersebut tidak dapat dihentikan sementara Kreditor Separatis mengajukan perlawanan terhadap penangguhan eksekusi.

**Tabel 4.2 : Jangka Waktu Perlawanan Terhadap Penangguhan Eksekusi**<sup>205</sup>

|                                       | <b>Pasal</b> | <b>Deskripsi (Uraian)</b>     | <b>Pointer</b> | <b>Hari</b> |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------------|----------------|-------------|
| A                                     | 56A (6)      | Permohonan ke Hakim Pengawas  | A              | 1           |
| B                                     | 56A (7)      | Panggilan oleh Hakim Pengawas | A+1            | 1           |
| C                                     | 56A (8)      | Putusan oleh Hakim Pengawas   | A+10           | 11          |
| <b>Tingkat Pertama Sub Total Hari</b> |              |                               |                | <b>11</b>   |
| D                                     | 56A (12)     | Permohonan ke Pengadilan      | C+5            | 5           |
| E                                     | 56A (12)     | Putusan Pengadilan            | D+10           | 10          |
| <b>Tingkat Kedua Sub Total Hari</b>   |              |                               |                | <b>15</b>   |
| <b>TOTAL HARI</b>                     |              |                               |                | <b>26</b>   |

Sumber : Undang-Undang No. 37 Tahun 2004

Jangka waktu perlawanan sebagaimana disajikan dalam Tabel 4.2. telah diatur dalam proses peradilan yang singkat, cepat, dan guna menciptakan kepastian hukum.

<sup>204</sup> Dalam Pasal 59 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 disebutkan bahwa : Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, Kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) harus melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (1). Sehingga meskipun Kreditor Separatis sedang mengajukan perlawanan dan belum ada putusan yang tetap dari Pengadilan perihal perlawanan tersebut, maka apabila Debitor telah dinyatakan dalam keadaan insolvensi, pelaksanaan eksekusi oleh Kreditor Separatis tetap dapat dilaksanakan.

<sup>205</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Bisnis : Kepailitan, *op.cit.*, hal. 60.

Tetapi tidak tertutup kemungkinan kondisi ideal tersebut tidak tercapai sebagaimana mestinya.

Berdasarkan hal-hal tersebut, tampak adanya disharmonisasi antara Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Kepailitan. Undang-Undang Hak Tanggungan menjamin terpenuhinya hak eksekusi Pemegang Hak Tanggungan meskipun Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, namun Undang-Undang Kepailitan mengingkarinya dengan menunda pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan selama 90 (sembilan puluh) hari sejak debitor dinyatakan pailit serta membatasi pelaksanaan eksekusi hanya dalam waktu 2 (dua) bulan sejak Debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi, walaupun Pemegang Hak Tanggungan sedang dalam upaya hukum melakukan perlawanan Penangguhan.

#### **4.1.2. Disharmonisasi Undang-Undang Kepailitan dengan Asas Hukum Jaminan Kebendaan dan Hak Kreditor Separatis**

Pada hakekatnya, pernyataan pailit seorang Debitor tidak terlalu penting bagi Kreditor Separatis dan Kreditor preferen karena mereka dapat mengeksekusi benda jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan. Berbeda dengan Kreditor Konkuren yang tidak memiliki benda jaminan sehingga kemungkinan di antara mereka terjadi perebutan harta Debitor. Oleh karena itu, salah satu fungsi kepailitan adalah untuk memenuhi hak Kreditor bersaing atau Kreditor Konkuren secara adil, sehingga tidak terjadi perbuatan-perbuatan yang tidak dibenarkan secara hukum.<sup>206</sup>

Para Kreditor pemegang Hak Tanggungan merupakan pemegang hak jaminan kebendaan atau disebut sebagai *Separatisten* yaitu yang berkedudukan sebagai Kreditor Separatis. Kreditor Separatis adalah Kreditor yang dapat melaksanakan haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, yang mencakup pemegang gadai,

---

<sup>206</sup> Prof. Dr. H. Man S. Sastrawidjaja, S.H., S.U., *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Cetakan ke-1, (Bandung : PT. Alumni, 2006), hal. 35.

pemegang jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, dan agunan kebendaan lainnya.<sup>207</sup>

Mengacu pada ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa Undang-Undang Kepailitan secara tegas menyatakan bahwa pernyataan kepailitan tidak menghalangi pelaksanaan hak preferen yang diberikan oleh Undang- Undang. Sehingga hal tersebut sejalan dengan pasal 1178 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Kreditor yang mempunyai hak hipotik dengan disertai klausula *eigenmachtige verkoop* diberi kuasa untuk melaksanakan sendiri eksekusi atas benda yang menjadi jaminan tersebut.<sup>208</sup>

Tetapi ketentuan dalam Undang- Undang Kepailitan mengaburkan konsep dan tujuan dari hukum jaminan kebendaan. Di satu pihak mengakui hak dari Kreditor Separatis dengan menempatkan benda-benda Debitor pailit yang dibebani hak jaminan sebagai benda-benda di luar harta pailit, tetapi di pihak lain justru mengingkari hak Separatis tersebut dengan melakukan penangguhan eksekusi jaminan seakan-akan obyek jaminan merupakan bagian dari harta pailit.

Beberapa asas yang berlaku dalam hak jaminan kebendaan yaitu:<sup>209</sup>

- a. Hak Jaminan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap para kreditor lainnya .
- b. Hak Jaminan merupakan hak *accessoir*<sup>210</sup> terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut. Perjanjian pokok yang dijamin itu ialah perjanjian utang-piutang antara kreditor dan debitor. Perjanjian hak jaminan akan berakhir secara otomatis apabila perjanjian pokoknya berakhir.

---

<sup>207</sup> *Ibid.*, hal. 127.

<sup>208</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*, *op.cit.*, hal. 57.

<sup>209</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan* , *op.cit.*, hal. 300.

<sup>210</sup> Lihat juga dalam buku Euginia Liliawati Muljono, *Tinjauan Juridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, (Jakarta : Harvindo, 2003), hal. 18.

- c. Hak Jaminan memberikan hak Separatis bagi kreditor pemegang hak jaminan. Artinya, benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitor dinyatakan pailit.
- d. Hak Jaminan merupakan hak kebendaan. Artinya hak jaminan itu akan selalu melekat di atas benda tersebut (atau selalu mengikuti benda tersebut) kepada siapa pun juga benda beralih kepemilikannya (Pasal 528 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
- e. Kreditor pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya. Artinya kreditor pemegang hak jaminan itu berwenang untuk menjual sendiri tanpa persetujuan pemilik, baik berdasarkan penetapan pengadilan maupun berdasarkan kekuasaan yang diberikan undang-undang, benda yang dibebani dengan hak jaminan tersebut dan mengambil hasil, penjualan dan melunasi tagihannya kepada debitor.
- f. Karena hak jaminan merupakan hak kebendaan, maka hak jaminan berlaku bagi pihak ketiga, oleh karena hak jaminan berlaku bagi pihak ketiga, maka terhadap hak jaminan berlaku asas publisitas. Artinya hak jaminan tersebut harus didaftarkan di kantor hak jaminan yang bersangkutan. sebelum didaftarkan hak jaminan itu tidak berlaku bagi pihak ketiga.

Mengacu pada asas-asas hak jaminan yang menyebutkan bahwa hak jaminan memberikan hak separatis bagi Kreditor pemegang hak jaminan itu, maka berarti bahwa benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan. Obyek Hak Tanggungan berada di luar harta pailit.

Sehingga pada dasarnya, eksekusi yang dilakukan oleh Kreditor Separatis tidak seharusnya ditangguhkan karena aset jaminan kebendaannya berada di luar

harta pailit. Maksud dilakukannya penangguhan menurut Penjelasan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, yaitu :<sup>211</sup>

1. Untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian;
2. Untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit;
3. Untuk memungkinkan Kurator melaksanakan tugasnya secara optimal.

Bagi Kreditor Separatis, upaya perdamaian tidak berpengaruh secara signifikan bahkan dapat dikatakan tidak relevan<sup>212</sup> karena mengacu pada Pasal 149 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Kepailitan, disebutkan :

- <sup>24</sup> (1) Pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaaan lainnya dan Kreditor yang diistimewakan, termasuk Kreditor yang mempunyai hak didahulukan yang dibantah, tidak boleh mengeluarkan suara berkenaan dengan rencana perdamaian, kecuali apabila mereka telah melepaskan haknya untuk didahulukan demi kepentingan harta pailit sebelum diadakannya pemungutan suara tentang rencana perdamaian tersebut.
- (2) Dengan pelepasan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mereka menjadi Kreditor Konkuren, juga dalam hal perdamaian tersebut tidak diterima.

Sesuai dengan kedua ayat pada Pasal 149, maka Kreditor Separatis pada hakekatnya tidak memiliki urgensi untuk terlibat dalam upaya perdamaian. Hal itu disebabkan karena Kreditor Separatis tidak memiliki hak suara di dalam proses perdamaian tersebut, kecuali Kreditor Separatis mau melepaskan hak istimewanya

---

<sup>211</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Penjelasan pasal 56 ayat (1).

<sup>212</sup> Pada Pasal 151 Undang-Undang Kepailitan No. 37 tahun 2004 disebutkan bahwa rencana perdamaian diterima apabila disetujui dalam rapat Kreditor oleh lebih dari 1/2 (satu perdua) jumlah Kreditor Konkuren yang hadir dalam rapat dan yang haknya diakui atau yang untuk sementara diakui, yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh piutang Konkuren yang diakui atau yang untuk sementara diakui dari Kreditor Konkuren atau kuasanya yang hadir dalam rapat tersebut.

Dengan demikian, suara dari Kreditor Separatis tidak secara signifikan diperlukan dalam rencana perdamaian tersebut, sehingga tidak ada urgensinya bagi Kreditor Separatis untuk hadir atau menunggu rencana perdamaian tersebut.

dan menjadi Kreditor Konkuren. Apabila Kreditor Separatis melepaskan hak istimewanya sehingga berstatus menjadi Kreditor Konkuren, status tersebut tidak dapat dikembalikan lagi menjadi Kreditor Separatis sekalipun perdamaian tidak diterima.

Pada kasus PT. Bank X, selaku Kreditor Separatis dari PT. A (dalam pailit), pihak PT. Bank X harus menunggu waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk melaksanakan eksekusi atau menunggu sampai Debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi, yang salah satu sebabnya karena adanya rencana perdamaian.

Sebagai Kreditor Separatis, menurut PT. Bank X, rencana perdamaian tersebut tidak memiliki hubungan yang signifikan bagi PT. Bank X karena :<sup>213</sup>

1. PT. Bank X selaku Kreditor Separatis tidak memiliki hak suara dalam rencana perdamaian,<sup>214</sup> sehingga PT. Bank X beranggapan bahwa peranannya dalam rencana perdamaian tidak signifikan dan tidak ada urgensinya untuk hadir;
2. Apabila PT. Bank X ingin memiliki hak suara dalam rencana perdamaian tersebut, PT. Bank X harus melepaskan hak-hak istimewanya selaku Kreditor Separatis, sekalipun rencana perdamaian tersebut ditolak.<sup>215</sup> Hal melepaskan hak istimewa selaku Kreditor Separatis tidak dilakukan oleh PT. Bank X karena akan merugikannya selaku Kreditor yang didahulukan;
3. Apabila rencana perdamaian tersebut berhasil dan berakibat kepailitan dibatalkan, PT. Bank X tetap bisa mengeksekusi jaminan obyek Hak Tanggungan atas dasar Debitor telah wanprestasi terhadap pembayaran utangnya kepada PT. Bank X.<sup>216</sup>

---

<sup>213</sup> Hasil pembicaraan informal dengan pihak PT. Bank X ketika menyampaikan permohonan lelang ke KPKNL Jakarta IV.

<sup>214</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 149 ayat (1).

<sup>215</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 149 ayat (2)

<sup>216</sup> Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

Sedang bila rencana perdamaian gagal, maka Kreditor Separatis tetap dapat mengeksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut setelah Debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi, sebagai tindak lanjut dari proses kepailitan.

Kreditor Separatis umumnya tetap mempertahankan hak istimewanya meskipun berakibat tidak memiliki hak suara dalam rencana perdamaian. Segala keputusan yang dicapai dalam proses perdamaian, tidak berpengaruh terhadap Kreditor Separatis sehingga seharusnya tetap dapat mengeksekusi sendiri haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan tanpa harus menunggu lewatnya masa penangguhan.<sup>217</sup>

Tetapi keberadaan Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Kepailitan seakan “memasung” hak Separatis dari Kreditor pemegang hak jaminan.<sup>218</sup> Di satu sisi Undang-Undang Kepailitan mengakui adanya Kreditor Separatis namun di sisi lain mengekang pelaksanaan hak-hak istimewa dari Kreditor Separatis tersebut.

Pasal 149 Undang-Undang Kepailitan pada dasarnya telah menunjukkan bahwa Undang-Undang Kepailitan mengakui adanya perbedaan kedudukan antara Kreditor Konkuren dan Kreditor Separatis. Upaya perdamaian seharusnya sudah optimal diupayakan sebelum putusan pernyataan pailit ditetapkan, bukan setelah putusan pernyataan pailit. Karena, kepailitan merupakan upaya terakhir bagi Debitor untuk menyelamatkan kepentingannya. Terlebih karena putusan pailit merupakan putusan pengadilan, sehingga sebaiknya tidak ada lagi upaya perdamaian.

- 
- b. titel 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 dari pada kreditor-kreditor lainnya.

<sup>217</sup> Tetapi bila berpijak pada Pasal 196 dan Pasal 224 HIR, hanya alasan “perdamaian” yang dapat dibenarkan oleh undang-undang untuk menunda atau menghentikan eksekusi. Adapun alasan lain seperti *derden verzet*, peninjauan kembali, atau alasan objek eksekusi masih disengketakan dalam perkara lain, bukan alasan penundaan menurut undang-undang. Lihat buku M. Yahya Harahap, S.H., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hal. 326.

<sup>218</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, *op.cit.*, hal. 304.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, asas yang sebaiknya bahkan seharusnya dianut oleh suatu undang-undang kepailitan ialah bahwa setelah pernyataan pailit dijatuhkan oleh pengadilan, tidak ada lagi upaya-upaya perdamaian. Upaya-upaya perdamaian seyogianya hanya sebelum pernyataan pailit diputuskan. Setelah Debitor dinyatakan pailit, yang terjadi hanyalah likuidasi terhadap harta pailit, seperti *Bankruptcy Code* dari Amerika Serikat.<sup>219</sup>

Tujuan lain dari penangguhan eksekusi hak jaminan yaitu untuk mengoptimalkan harta pailit. Bila demi tujuan ini hak Kreditor Separatis ditangguhkan, maka sama saja artinya dengan menempatkan harta Debitor yang sebelum putusan pailit telah dibebani hak jaminan, setelah Debitor dinyatakan pailit dimasukkan dalam harta pailit.

Upaya Undang-Undang Kepailitan yang “seolah-olah” menempatkan jaminan kebendaan ke dalam harta pailit tampak dalam pasal 21 Undang-Undang Kepailitan yang menyebutkan bahwa “*Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.*” Dari ketentuan ini, seluruh kekayaan Debitor dimasukkan dalam harta pailit tanpa pengecualian terhadap aset yang telah diikat jaminan kebendaan.<sup>220</sup>

Demikian pula dengan Pasal 31 Undang-Undang Kepailitan yang mengatur bahwa dengan adanya putusan pailit, segala penetapan pelaksanaan Pengadilan terhadap setiap bagian kekayaan Debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan harus dihentikan dan tidak ada suatu putusan pun yang dijalankan, tanpa menyebutkan pengecualian terhadap hak yang dimiliki pemegang hak jaminan kebendaan.

Selanjutnya, tujuan ketiga dari upaya penangguhan adalah untuk memungkinkan Kurator melaksanakan tugasnya secara optimal. Pada Pasal 69

---

<sup>219</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Ibid.*, hal. 303-304.

<sup>220</sup> Pasal 22 Undang-Undang Kepailitan yang berisi pengecualian dari Pasal 21 Undang-Undang Kepailitan tidak menyinggung mengenai pengecualian terhadap aset yang telah diikat dengan jaminan kebendaan.

disebutkan bahwa tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan / atau pemberesan harta pailit. Hal ini tidak ada kaitannya dengan harta milik Debitor yang dibebani hak jaminan kebendaan karena tidak termasuk dan berada di luar harta pailit.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa masa penangguhan (*stay* atau *cool down period* atau *legal moratorium*) hanya berlaku untuk aset-aset yang termasuk dalam harta pailit. Sesuai asas hukum jaminan, benda-benda yang telah dibebani hak jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan seharusnya tidak termasuk dan berada di luar harta pailit sehingga tidak ada kaitannya secara langsung dengan maksud-maksud dari penangguhan.

Disharmonisasi Undang-Undang Kepailitan terhadap asas hukum jaminan kebendaan dan hak Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan terlihat dari adanya pengakuan terhadap Kreditor Separatis namun menempatkan benda-benda yang telah dibebani hak agunan ke dalam harta pailit sedang asas yang berlaku dalam hukum jaminan adalah bahwa benda-benda yang telah dibebani hak jaminan tidak termasuk dan berada di luar harta pailit.

Sehingga dalam hal ini, Undang-Undang Kepailitan juga menunjukkan suatu inkonsistensinya yaitu di satu sisi mengakui adanya Kreditor Separatis namun di sisi lain mengingkari hak – hak Separatis tersebut sehingga merugikan Kreditor Separatis. Bagi Kreditor Separatis dari kreditor perbankan, ketentuan tersebut dapat menghambat upaya penurunan angka kredit macet (*Non Performing Loan*).<sup>221</sup>

---

<sup>221</sup> Non Performing Loan (NPL) atau kredit bermasalah merupakan salah satu indikator kunci untuk menilai kinerja fungsi bank. Bank Indonesia (BI) melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 6/9/PBI/2004 menetapkan bahwa rasio kredit bermasalah (NPL) adalah sebesar 5%. Bank dinilai memiliki potensi kesulitan yang dapat membahayakan kelangsungan usahanya salah satu sebabnya adalah apabila memiliki kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) secara neto lebih dari 5% (lima perseratus) dari total kredit. Rumus perhitungan NPL yaitu Rasio NPL = (Total NPL / Total Kredit) x 100%.

#### **4.1.3. Terbatasnya Ketentuan Waktu untuk Verifikasi Dokumen sampai dengan Pelaksanaan Lelang**

Undang-Undang Kepailitan membatasi pelaksanaan eksekusi atas aset Debitor pailit oleh Kreditor Separatis hanya untuk waktu 2 (dua) bulan sejak Debitor dalam keadaan insolvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan. Waktu yang sangat terbatas itu menyebabkan semua pihak yang terlibat dalam persiapan eksekusi tersebut harus bekerja ekstra cepat.

Mengacu pada Lampiran V Keputusan Menteri Keuangan Nomor 187/KMK.01/2009 tentang Standar Prosedur Operasi (*Standar Operating Procedure*) Layanan Unggulan Kementerian Keuangan, waktu yang diperlukan dari sejak verifikasi dokumen sampai dengan penyelesaian dokumen pelaksanaan lelang eksekusi pertama akan menghabiskan waktu selama 34 (tiga puluh empat) hari (lihat Tabel 4.3 ).

Sementara itu, sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 44 dan Pasal 47 disebutkan bahwa pengumuman lelang eksekusi untuk barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dilelang bersama-sama barang tidak bergerak dilakukan 2 (dua) kali dengan jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur / hari besar. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. Sehingga jumlah hari dari pengumuman kedua hingga hari pelaksanaan lelang sebanyak 15 (lima belas) hari.

**TABEL 4.3 : WAKTU UNTUK LELANG EKSEKUSI PERTAMA<sup>222</sup>  
BARANG TIDAK BERGERAK**

| NO                  | KEGIATAN  | WAKTU (HARI) |
|---------------------|---|--------------|
| 1.                  | Penetapan hari dan tanggal lelang sejak dokumen permohonan lelang telah lengkap   | 1            |
| 2.                  | Penyusunan Pengumuman Lelang  | 1            |
| 3.                  | Jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua   | 15           |
| 4.                  | Jangka waktu Pengumuman Lelang kedua ke pelaksanaan lelang  | 15           |
| 5.                  | Pelaksanaan Lelang  | 1            |
| 6.                  | Penyampaian Kutipan Risalah Lelang sejak permintaan Kutipan Risalah Lelang dari pemenang lelang dan seluruh pembayaran telah efektif diterima. <sup>223</sup> | 1            |
| <b>JUMLAH WAKTU</b> |   | <b>34</b>    |

*Sumber : Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI*

Rincian waktu yang disajikan dalam Tabel 4.3 merupakan kondisi ideal dimana seluruh berkas yang diperlukan telah lengkap dan memenuhi persyaratan formil maupun materil. Tidak jarang dokumen masih belum lengkap dan memerlukan verifikasi lebih lanjut.

Dalam hal kelengkapan dokumen telah terpenuhi sesuai ketentuan, kendala lain yang dihadapi adalah ketentuan mengenai pengumuman lelang. Selain persyaratan interval waktu dari pengumuman pertama ke pengumuman kedua, pengumuman lelang juga harus memenuhi syarat sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 42 ayat (2) yang menyatakan bahwa Pengumuman Lelang diatur sedemikian rupa sehingga terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang.

<sup>222</sup> Kementerian Keuangan RI (c), *op.cit.*, Lampiran V, hal.8.

<sup>223</sup> Dalam hal pembeli segera menyelesaikan pembayaran seluruh kewajibannya yang meliputi Harga Pokok Lelang, Bea Lelang Pembeli, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Penentuan tanggal pelaksanaan lelang perlu mempertimbangkan syarat-syarat pengumuman tersebut. Apabila dalam bulan yang bersangkutan banyak terdapat libur atau cuti bersama, hal itu akan menjadi kendala bagi penentuan tanggal pengumuman dan berdampak pada mundurnya tanggal pelaksanaan lelang. Masa 34 (tiga puluh empat) hari tersebut bisa mundur akibat terkendala dari persyaratan yang ditentukan oleh peraturan yang ada. Hal itu akan berdampak pada semakin sempitnya waktu 2 (dua) bulan yang diberikan oleh Undang-Undang Kepailitan.

Apabila pada lelang eksekusi pertama aset jaminan belum laku terjual, Kreditor Separatis akan melaksanakan lelang kedua atau lelang ulang dengan harapan aset tersebut dapat terjual pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di masa insolvensi. Apabila telah lewat waktu masa insolvensi aset belum terjual, maka aset tersebut akan diserahkan kepada Kurator untuk dilaksanakan Lelang Eksekusi Harta Pailit dimana Kurator bertindak selaku penjualnya.

Rincian waktu pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas aset debitor adalah sebagai berikut :

**TABEL 4.4 : WAKTU UNTUK LELANG EKSEKUSI ULANG<sup>224</sup>  
BARANG TIDAK BERGERAK**

| NO                  | KEGIATAN  | WAKTU (HARI) |
|---------------------|---|--------------|
| 1.                  | Penetapan hari dan tanggal lelang sejak dokumen permohonan lelang telah lengkap   | 1            |
| 2.                  | Penyusunan Pengumuman Lelang  | 1            |
| 3.                  | Jangka waktu Pengumuman Lelang Ulang ke pelaksanaan lelang  | 7            |
| 4.                  | Pelaksanaan Lelang  | 1            |
| 5.                  | Penyampaian Kutipan Risalah Lelang sejak permintaan Kutipan Risalah Lelang dari pemenang lelang dan seluruh pembayaran telah efektif diterima. <sup>225</sup> | 1            |
| <b>JUMLAH WAKTU</b> |   | <b>11</b>    |

<sup>224</sup> Untuk permohonan lelang ulang yang diajukan sebelum lewat 60 (enam puluh hari) dari pelaksanaan lelang eksekusi terakhir.

<sup>225</sup> Dalam hal pembeli segera menyelesaikan pembayaran seluruh kewajibannya yang meliputi Harga Pokok Lelang, Bea Lelang Pembeli, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan lelang kedua adalah 11 (sebelas) hari (lihat Tabel 4.4). Sehingga waktu yang akan dihabiskan untuk pelaksanaan lelang eksekusi pertama dan kedua adalah selama 45 (empat puluh lima hari) hari dari waktu yang dibatasi hanya 2 (dua) bulan sejak Debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi. Waktu tersebut sangat terbatas mengingat kelengkapan dokumen yang ideal sesuai ketentuan tidak selalu tercapai sehingga memerlukan waktu untuk melengkapi dan memverifikasi data serta adanya ketentuan bahwa pengumuman lelang harus dilakukan pada hari kerja KPKNL.

#### **4.1.4. Inkonsistensi Undang-Undang Kepailitan Mengenai Hasil Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan Kreditor Separatis**

Berkenaan dengan adanya piutang-piutang yang diistimewakan, timbul pertentangan antara Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dengan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan. Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan menyatakan :

- <sup>25</sup> Atas tuntutan Kurator atau Kreditor yang diistimewakan yang kedudukannya lebih tinggi daripada Kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Kreditor pemegang hak tersebut wajib menyerahkan bagian dari hasil penjualan tersebut untuk jumlah yang sama dengan jumlah tagihan yang diistimewakan.

Mengacu pada bunyi ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Kreditor Pemegang Hak Tanggungan, selaku Kreditor Separatis, harus mengalah dan memberikan bagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukannya atas jaminan kebendaan Debitor untuk jumlah yang sama dengan jumlah tagihan yang diistimewakan, apabila terdapat tuntutan Kurator atau Kreditor yang diistimewakan yang kedudukannya lebih tinggi daripada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan, yang

dimaksud dengan "Kreditor yang diistimewakan" adalah Kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>226</sup>

Sementara itu, pada Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan disebutkan bahwa :

<sup>26</sup> Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Dalam ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut sejumlah yang telah diakui sesuai dengan daftar tagihan utang Debitor sesuai ketentuan dalam Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan.

Dari ketentuan Pasal 60 ayat(2) dengan ketentuan dalam Pasal 55 ayat(1) tampak hal yang tidak konsisten dari Undang-Undang Kepailitan yang membingungkan pada pelaksanaannya. Di satu sisi, Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan mewajibkan Kreditor Separatis untuk membagi hasil penjualan barang jaminan kepada kreditor istimewa. Di sisi lain, Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan merumuskan, dalam batas waktu yang telah ditentukan pada pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, Kreditor Separatis dapat melelang jaminan kebendaannya. Hasil penjualannya digunakan untuk memenuhi piutang dan bunganya. Jika ada sisa hasil penjualan, Kreditor Separatis menyerahkannya kepada Kurator.

---

<sup>226</sup> Kreditor istimewa menurut Pasal 1139 KUH Perdata diantaranya adalah biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak atau benda tidak bergerak. Sedang Kreditor istimewa menurut Pasal 1149 KUH Perdata diantaranya yaitu biaya-biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.

Pasal 60 ayat (2) menimbulkan keraguan mengenai hak dan kedudukan Kreditor Separatis dalam mendapatkan haknya dari hasil penjualan obyek jaminan Debitor. Menurut Elijana Maria Tanzah, Ketua Tim Revisi UU Kepailitan, Mantan Hakim Pengadilan Tinggi,<sup>227</sup> seharusnya Pasal 60 Ayat (2) UU Kepailitan ini diabaikan saja. Karena jika hakim menggunakannya, tidak akan ada lagi bank atau investor lain yang mau meminjamkan uangnya karena tidak adanya kepastian atas jaminannya.

## **4.2. KENDALA DI LUAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

### **4.2.1. Aset Tidak Terjual pada Lelang Pertama**

Obyek lelang tidak selalu langsung laku terjual pada pelaksanaan lelang pertama. Hal tersebut disebabkan karena umumnya aset milik Debitor korporasi berupa aset besar dan memiliki nilai aset yang tinggi sehingga perlu menarik investor yang serius dan memiliki kemampuan finansial yang kuat untuk menjadi peserta lelang. Dalam kasus PT. Bank X, aset PT. A (dalam pailit) yang ditawarkan adalah pabrik dan mess karyawan.

Di samping itu, calon pembeli juga mempertimbangkan beberapa faktor resiko antara lain :

- a. Tunggakan-tunggakan Debitor atas aset tersebut seperti tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan, rekening listrik, rekening telepon. Tunggakan-tunggakan tersebut menjadi beban dan resiko pembeli.<sup>228</sup>
- b. Ada atau tidaknya penyewa atau penghuni obyek tersebut. Dalam hal terdapat penghuni, maka resiko pengosongan menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila

---

<sup>227</sup> Disampaikan dalam Seminar Nasional Hukum Kepailitan oleh Elijana Maria Tanzah, Ketua Tim Revisi UU Kepailitan, Mantan Hakim Pengadilan Tinggi.

<sup>228</sup> Pada Klausul Risalah Lelang disebutkan bahwa biaya balik nama Barang, tunggakan pajak berikut denda-dendanya serta biaya-biaya resmi lainnya menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pembeli.

tidak dapat dilakukan secara sukarela, pembeli terpaksa menempuh jalur hukum melalui Pengadilan Negeri setempat. Hal tersebut tentu memerlukan waktu dan biaya tambahan yang harus dikeluarkan oleh Pembeli lelang.<sup>229</sup>

- c. Ada atau tidaknya pekerja yang terkait dengan aset tersebut. Apabila obyek yang dijual berupa pabrik, tidak jarang pembeli harus berhadapan dengan para pekerja yang sebelumnya bekerja pada Debitor dalam pabrik tersebut. Para pekerja umumnya menentang penjualan aset serta menuntut pembayaran pesangon dan gaji.

Berdasarkan beberapa faktor resiko tersebut, calon pembeli umumnya mengharapkan harga lelang aset ditetapkan di bawah harga pasar karena masih banyak beban biaya tambahan yang harus dikeluarkan agar dapat menguasai aset sepenuhnya meskipun telah ditunjuk sebagai pembeli yang sah dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Kreditor Separatis selaku penjual tidak bisa serta-merta menetapkan Nilai Limit obyek lelang serendah-rendahnya agar aset jaminan dapat segera laku terjual dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan dalam waktu 2 (dua) bulan pada masa insolvensi tersebut. Ada ketentuan terkait penetapan Nilai Limit yang harus dipatuhi oleh Kreditor / penjual.

Bila mengacu pada ketentuan terdahulu yaitu dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Nilai Limit disebut sebagai Harga Limit, dengan ketentuan bahwa :

---

<sup>229</sup> Terkait perihal pengosongan, dalam Klausul Risalah Lelang disebutkan bahwa apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya.

1. Harga Limit (*Reserve Price*)<sup>230</sup> adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh Penjual / Pemilik Barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan. (Pasal 1 angka 20);
2. Pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan Harga Limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya Harga Limit. (Pasal 29 ayat (1));
3. Penetapan Harga Limit harus didasarkan pada penilaian oleh Penilai Independen yang telah mempunyai Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan, yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai paling sedikit Rp5.000.000.000,00 ( lima milyar rupiah ) atau mempunyai karakteristik unik / spesifik antara lain : Bandar Udara / Airport; Pelabuhan Laut / Dermaga; Pembangkit Listrik; Hotel berbintang; Lapangan Golf; Pusat Perbelanjaan / Shopping Complex ; Pabrik / Kilang ; Rumah Sakit; Stadion/Kompleks Olah Raga; Apartemen; Gedung bertingkat tinggi (4 lantai ke atas)/High Rise Building; Pertambangan, perikanan, perkebunan, perhutanan; Batu permata; atau Intangible Assets (Saham, Obligasi, Reksadana, Goodwill). (Pasal 29 ayat (3));
4. Penetapan Harga Limit terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), bersifat umum, dan/atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Penilai Internal sesuai peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan antara lain : (Pasal 29 ayat (4))

---

<sup>230</sup> *Reserve Price is a minimum price set for a property to be sold at auction; the price at or below which a seller reserves the right to withdraw a property from sale in an auction.* Lihat Dictionary.com's 21st Century Lexicon, "Reserve Price", <http://dictionary.reference.com/browse/reserve+price>, Etymology 1919-24, diunduh tanggal 18 Oktober 2011.

- a. Nilai Pasar;
  - b. Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
  - c. Nilai/Harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
  - d. Risiko Penjualan melalui lelang seperti: Bea Lelang, penyusutan, penguasaan, cara pembayaran.
5. Dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi, Harga Limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan Nilai Likuidasi (Forced Sale Value). (Pasal 29 ayat (5));
  6. Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Harga Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual dengan menyebutkan alasannya sesuai peraturan perundang-undangan. (Pasal 29 ayat (6));
  7. Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang. (Pasal 30).

Dalam peraturan terbaru sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 disebutkan bahwa :

- a. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. (Pasal 1 Angka 26).
- b. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual. (Pasal 35 ayat 2).
- c. Penjual dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan : (Pasal 36 ayat 1, 2, 3)
  - Penilaian oleh Penilai, yaitu pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
  - Penaksiran oleh Penaksir / Tim Penaksir, yaitu pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

- d. Dalam hal bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai. (Pasal 36 ayat 5).<sup>231</sup>
- e. Untuk Lelang Eksekusi, Nilai Limit bersifat tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. (Pasal 37 ayat 1 dan 2).
- f. Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual/Pemilik Barang dengan menyebutkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan. (Pasal 38).

Oleh karena tanggung jawab penetapan Nilai Limit berada pada Kreditor selaku Penjual, maka Kreditor cenderung berhati-hati dalam menetapkan Nilai Limit karena tidak tertutup kemungkinan Debitor c.q. Kurator menyampaikan keberatan bahkan gugatan bila limit yang ditetapkan tidak rasional.

Lebih lanjut, apabila pada Lelang Eksekusi Pertama aset tidak laku terjual, maka dilakukan Lelang Eksekusi Kedua atau disebut juga Lelang Ulang. Untuk melaksanakan Lelang Ulang tersebut, Kreditor Separatis kembali mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada Kepala KPKNL dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diperlukan. Dalam hal permohonan disetujui, maka Kepala KPKNL akan membuat surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang Eksekusi Ulang. Berdasarkan surat tersebut, Kreditor menyampaikan pemberitahuan lelang kepada pihak-pihak terkait serta membuat pengumuman Lelang Ulang dengan ketentuan :<sup>232</sup>

<sup>27</sup> Pengumuman lelang ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.

---

<sup>231</sup> Penilai dimaksud merupakan Penilai yang sudah terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan Bank Kreditor dimaksud harus menyampaikan surat pernyataan bahwa objek lelang telah dinilai oleh Penilai. Lihat Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

<sup>232</sup> Kementerian Keuangan (a), *op.cit.*, Pasal 47 ayat (1) huruf a butir 1.

Berdasarkan data pada Tabel 4.3 dan Tabel 4.4 yang telah disajikan sebelumnya, dapat diketahui bahwa dalam hal pada Lelang Eksekusi Pertama aset tidak laku terjual dan langsung dilanjutkan dengan Lelang Kedua sebagai Lelang Eksekusi Ulang, diperlukan sekitar 45 (empat puluh lima) hari dari total waktu 2 (dua) bulan sejak debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Kepailitan dengan asumsi seluruh persyaratan dokumen telah lengkap.

Waktu tersebut bisa menjadi lebih lama disebabkan antara lain :

- a. Dokumen belum lengkap atau masih memerlukan verifikasi dan konfirmasi lebih lanjut.
- b. Jadwal pengumuman lelang ditetapkan sedemikian rupa agar jatuh pada hari kerja KPKNL. Pengaturan ini menyebabkan waktu 2 (dua) bulan pada masa insolvensi tidak dapat dimanfaatkan secara efektif.
- c. Pemerintah menetapkan secara mendadak tanggal libur atau cuti bersama sehingga pengumuman lelang yang telah ditetapkan jauh hari sebelumnya menjadi batal karena jatuh pada tanggal cuti bersama. Akibatnya, surat Penetapan Hari/ Tanggal Lelang yang sebelumnya sudah dikeluarkan oleh Kepala KPKNL menjadi tidak berlaku sehingga harus segera dibuat surat Penetapan Hari / Tanggal Lelang yang baru. Penetapan jadwal baru tersebut, akan menyebabkan mundurnya pelaksanaan lelang dan beresiko lewat dari 2 (dua) bulan masa insolvensi sehingga parate eksekusi oleh Kreditor Separatis tidak dapat dilaksanakan.
- d. Pembeli tidak segera menyelesaikan kewajibannya dalam membayar Harga Pokok Lelang, Bea Lelang Pembeli, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.<sup>233</sup>

---

<sup>233</sup> Berdasarkan Pasal 50 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 sebagaimana diubah dengan Pasal 71 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 diatur bahwa Pembayaran Harga Lelang dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pengecualian jangka waktu sebagaimana dimaksud, hanya diberikan untuk pembayaran Harga Lelang setelah Penjual mendapat izin tertulis dari Direktur Jenderal atas nama Menteri dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Apabila pada pelaksanaan Lelang Eksekusi Kedua aset belum juga laku terjual, maka tidak tertutup kemungkinan Kreditor Separatis akan memohonkan Lelang Eksekusi Ulang berikutnya sampai habis waktu 2 (dua) bulan yang diberikan undang-undang.

#### **4.2.2. Kurator Kurang Kooperatif Dalam Memberikan Dokumen Kepailitan**

PT. Bank X selaku Kreditor Separatis PT. A (dalam pailit) berupaya untuk dapat melakukan Parate Eksekusi terhadap aset jaminan PT. A (dalam pailit) dalam waktu 2 (dua) bulan sejak Debitor PT. A (dalam pailit) dinyatakan dalam keadaan insolvensi dengan mengacu pada Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan. Oleh karena itu, sejak Debitor PT. A (dalam pailit) dinyatakan dalam keadaan insolvensi, PT. Bank X segera mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan kepada Kepala KPKNL Jakarta IV.

Berkenaan dengan permohonan lelang diajukan sebagai tindak lanjut atas status kepailitan Debitor dan upaya Kreditor Separatis untuk mendapatkan haknya, maka untuk memberi kepastian mengenai kepailitan Debitor dan tanggal ditetapkannya keadaan insolvensi, maka permohonan lelang perlu didukung dengan dokumen-dokumen kepailitan PT. A (dalam pailit) pada lampiran permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang disampaikan oleh PT. Bank X kepada KPKNL Jakarta IV.

Namun PT. Bank X menghadapi kendala yaitu belum mendapatkan Salinan Penetapan Insolvensi. Maka, untuk memperoleh Salinan Penetapan Insolvensi, PT. Bank X melakukan menyampaikan permohonan kepada Kurator PT. A (dalam pailit) perihal permohonan mendapatkan Salinan Penetapan Insolvensi. Tetapi surat tersebut tidak mendapat tanggapan dari Kurator PT. A (dalam pailit) meskipun telah disampaikan sebanyak 2 (dua) kali. Sikap kurang kooperatif Kurator PT. A (dalam pailit) yang tidak memberi tanggapan atas surat permohonan Kreditor tentu

menghambat kelancaran proses administrasi dalam upaya Kreditor Separatis untuk memanfaatkan waktu sebaik mungkin guna melaksanakan haknya dalam waktu yang sangat terbatas tersebut.<sup>234</sup>

#### **4.2.3. Kurator Meminta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dihentikan**

Hambatan lain dari Kurator PT. A (dalam pailit) yang dihadapi oleh PT. Bank X dalam melaksanakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi kepailitan adalah bahwa Kurator menyampaikan keberatannya kepada PT. Bank X dan KPKNL Jakarta IV terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan serta meminta agar dihentikan.

Menurut pendapat Kurator PT. A (dalam pailit), PT. Bank X telah mengajukan Kasasi terhadap Putusan Pailit PT. A (dalam pailit) dan belum ada putusan dari proses Kasasi tersebut. Dengan dilakukannya upaya hukum Kasasi, berarti PT. Bank X tidak setuju atau menolak putusan pailit tersebut karena meminta kepailitan tersebut dibatalkan. Sehingga, meskipun harta pailit sudah berada dalam keadaan insolvensi, tidak membuat PT. Bank X dapat melaksanakan haknya dalam eksekusi Hak Tanggungan. Oleh sebab itu, Kurator PT. A (dalam pailit) meminta agar KPKNL Jakarta IV menolak atau membatalkan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank X terkait kepailitan PT. A (dalam pailit) tersebut.

Dalam Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Kepailitan disebutkan bahwa Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas

---

<sup>234</sup> Dengan diputuskannya Debitor menjadi Debitor pailit oleh Pengadilan Niaga, Kreditor menghadapi ketidakpastian hubungan hukum antara Kreditor dengan Debitor pailit. Untuk itulah diangkat Kurator untuk menjadi 'jembatan' yang memudahkan jalan bagi Kreditor mendapatkan haknya kembali, bukan justru mempersulitnya. Sehingga semestinya, Kurator dapat bertindak kooperatif membantu Kreditor mendapatkan dokumen-dokumen kepailitan sepanjang sesuai ketentuan, sebagai bagian upaya pengurusan / pemberesan dalam kepailitan Debitor.

harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali. Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya kasasi atau peninjauan kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh Kurator sebelum atau pada tanggal Kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 tetap sah dan mengikat Debitor.

Mengacu pada ketentuan tersebut, mengingat pelaksanaan eksekusi oleh Kreditor Separatis setelah Debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi merupakan hal yang telah diatur oleh Undang-Undang Kepailitan berdasarkan Pasal 55 dan 59 serta wajib dipatuhi oleh Kreditor maupun Kurator, maka tidak tepat bila Kurator keberatan atas pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan sesuai ketentuan Undang-Undang Kepailitan karena juga merupakan bagian dari tugas Kurator dalam mengatur tahap pelaksanaan pengurusan / pemberesan harta pailit secara adil bagi setiap Kreditor untuk mendapatkan haknya sesuai ketentuan yang berlaku. Apabila kemudian ternyata kepailitan tersebut dinyatakan batal, maka mengacu pada Pasal 16 Undang-Undang Kepailitan, segala perbuatan yang telah dilakukan tersebut tetap sah.

#### **4.2.4. Kurator Meminta Agar Seluruh Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Disetorkan Kepada Kurator**

Lebih lanjut, Kurator menyatakan dalam surat keberatannya yaitu bahwa apabila PT. Bank X tetap bersikeras untuk melaksanakan lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut, maka berdasarkan Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang No. 37 tahun 2004, Kurator PT. A (dalam pailit) meminta agar setelah proses lelang dilaksanakan seluruh hasil penjualan melalui lelang tersebut ditransfer ke rekening Kurator atas nama PT. A q.q. Kurator.

Mengacu pada Peraturan Lelang Staatblads Nomor. 1908-189 jo. Pasal 51 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang yang kemudian diperbarui dengan Pasal 74 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, hasil bersih lelang diserahkan kepada Penjual. Pada pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan dalam masa insolvensi, yang bertindak selaku Penjual adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama yaitu PT. Bank X. Sehingga dengan demikian, hasil bersih lelang diberikan kepada pihak PT. Bank X bukan kepada Kurator PT. A (dalam pailit) sebagaimana yang diminta oleh Kurator PT. A (dalam pailit).

Tuntutan yang dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan terkait erat dengan hak istimewa yang lebih tinggi dari hak kreditor Separatis. Pada Penjelasan Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "Kreditor yang diistimewakan" adalah Kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bagian yang diserahkan kepada Kreditor yang diistimewakan dari hasil penjualan adalah sejumlah tagihan yang diistimewakan, bukan seluruh hasil penjualan yang dilakukan oleh Kreditor Separatis.

Menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H., sesuai Pasal 1134 KUH Perdata, jika tidak dengan tegas disebutkan lain oleh undang-undang, maka kreditor pemegang hak jaminan harus didahulukan daripada kreditor pemegang hak istimewa untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan harta kekayaan debitor yang menurut Pasal 1131 KUH Perdata menjadi agunan atau jaminan bagi utang-utangnya.

Hak istimewa (piutang yang diistimewakan) yang oleh undang-undang harus didahulukan daripada piutang atas tagihan yang dijaminakan dengan hak jaminan antara lain adalah :<sup>235</sup>

1. Hak istimewa yang dimaksudkan dalam Pasal 1137 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

---

<sup>235</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, *op.cit.*, hal. 6. Lihat juga Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, *op.cit.*, hal.100.

<sup>28</sup> Hak (tagihan) dari Kas Negara, Kantor Lelang, dan badan publik lainnya yang dibentuk oleh Pemerintah, harus didahulukan dalam melaksanakan hak tersebut, dan jangka waktu berlakunya hak tersebut diatur dalam berbagai undang-undang khusus mengenai hal-hal itu.

2. Hak istimewa yang dimaksudkan dalam ayat (3) Pasal 21 UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 1994.
3. Hak istimewa yang dimaksudkan dalam Pasal 1139 ayat (1) KUH Perdata, yaitu biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak atau benda tidak bergerak.
4. Hak istimewa yang dimaksudkan dalam Pasal 1149 angka (1) KUH Perdata, yaitu biaya-biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.
5. Imbalan kurator sebagaimana dimaksud dalam UU No. 37 Tahun 2004.

Berkenaan dengan hak istimewa imbalan Kurator sesuai pembagian menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, mengacu pada Undang-Undang No. 37 tahun 2004, dalam Pasal 18 disebutkan bahwa : *“Jumlah biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator dibebankan kepada Debitor dan harus didahulukan atas semua utang yang tidak dijamin dengan agunan”*. Selanjutnya dalam Pasal 75 disebutkan bahwa *“Besarnya imbalan jasa Kurator ditentukan setelah kepailitan berakhir”*. Jadi, imbalan jasa tersebut pada hakekatnya diistimewakan di antara utang yang tidak dijamin dengan agunan namun diberikan setelah kepailitan berakhir bukan ketika proses pemberesan masih berlangsung. Sehingga permintaan Kurator agar seluruh hasil penjualan aset PT. A yang dilakukan PT. Bank X disetorkan ke rekening Kurator tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bila mengacu pada Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, disebutkan bahwa Kreditor Separatis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) yang melaksanakan haknya, wajib memberikan pertanggungjawaban kepada Kurator

**UNIVERSITAS INDONESIA**

tentang hasil penjualan benda yang menjadi agunan dan menyerahkan sisa hasil penjualan setelah dikurangi jumlah utang, bunga, dan biaya kepada Kurator sebagai bagian dari harta pailit. Sehingga jelaslah, bahwa yang diserahkan ke Kurator oleh Kreditor Separatis adalah sisa hasil penjualan setelah dikurangi utang, bunga, dan biaya-biaya terkait eksekusi tersebut. Sedang hasil bersih lelang eksekusi diserahkan oleh KPKNL kepada Penjual yang dalam hal ini adalah PT. Bank X selaku Kreditor Separatis.<sup>236</sup>

Dalam kasus PT. Bank X, jumlah utang PT. A (dalam pailit) mencapai USD 5.229.978,86 (Lima juta dua ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan delapan puluh enam per seratus dollar Amerika)<sup>237</sup> yang berasal dari pokok utang ditambah bunga dan denda.

Nilai Limit aset yang ditawarkan dalam Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan dalam masa insolvensi adalah sebesar Rp11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah) yang berasal dari obyek Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan hasil penilaian terbaru oleh penilai independen sesuai ketentuan. Kemudian setelah dilakukan lelang eksekusi dan terjadi penawaran naik-naik di antara peserta lelang, diperoleh harga penawaran tertinggi terakhir sebesar Rp13.150.000.000 (tiga belas milyar seratus lima puluh juta rupiah).

Harga penawaran tertinggi terakhir tersebut harus dikurangi dengan bea lelang penjual dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk pengalihan tanah dan/atau bangunan aset untuk memperoleh hasil bersih lelang yang diterima penjual (PT. Bank X). Sehingga hasil bersih lelang yang diterima oleh PT. Bank X dari Bendahara Penerima KPKNL Jakarta IV adalah sebesar Rp12.361.000.000 (dua belas milyar tiga ratus enam puluh satu juta rupiah). Hasil bersih lelang digunakan untuk mengembalikan utang PT. A

---

<sup>236</sup> Mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, hasil penjualan lelang diserahkan kepada Penjual. Dalam hal ini yang bertindak selaku Penjual adalah PT. Bank X.

<sup>237</sup> Data diperoleh dari Daftar Utang yang diakui PT. A (dalam pailit).

(dalam pailit) kepada PT. Bank X setelah dikurangi dengan biaya-biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh PT. Bank X untuk pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan seperti biaya pengumuman lelang di surat kabar harian, biaya jasa penggunaan Balai Lelang Swasta sebagai pemberi jasa pra lelang, serta biaya-biaya resmi lainnya.

Bila dibandingkan dengan jumlah utang, masih terdapat sebagian besar sisa utang PT. A (dalam pailit) kepada PT. Bank X sehingga tidak ada sisa hasil penjualan yang dapat diserahkan kepada Kurator sebagai bagian harta pailit. Untuk memperoleh pengembalian sisa piutangnya, PT. Bank X harus menjadi Kreditor Konkuren yang berbagi secara *pari passu pro rata parte* dengan Kreditor Konkuren lainnya demi mendapatkan pengembalian piutang tersebut dari hasil penjualan aset lainnya milik PT. A (dalam pailit) yang bukan merupakan obyek jaminan terhadap PT. Bank X.<sup>238</sup>

Dengan demikian, permintaan Kurator PT. A (dalam pailit) agar seluruh hasil penjualan lelang eksekusi aset PT. A (dalam pailit) yang dilakukan PT. Bank X diserahkan kepada Kurator PT. A (dalam pailit) mengacu pada Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan, tidak tepat karena :

1. Hasil Bersih Lelang Eksekusi diserahkan kepada Penjual yaitu Kreditor Separatis.
2. Yang diatur dalam Pasal 60 ayat (2) adalah penyerahan hasil penjualan lelang eksekusi terkait piutang yang memiliki hak istimewa sesuai Pasal 1139 dan Pasal 1149 serta diberikan hanya sebesar jumlah yang ditagihkan terhadap hasil penjualan tersebut.

---

<sup>238</sup> Mengacu pada Pasal 138 Undang-Undang Kepailitan, Kreditor yang piutangnya dijamin dengan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau yang mempunyai hak yang diistimewakan atas suatu benda tertentu dalam harta pailit dan dapat membuktikan bahwa sebagian piutang tersebut kemungkinan tidak akan dapat dilunasi dari hasil penjualan benda yang menjadi agunan, dapat meminta diberikan hak-hak yang dimiliki kreditor Konkuren atas bagian piutang tersebut, tanpa mengurangi hak untuk didahulukan atas benda yang menjadi agunan atas piutangnya.

3. Menurut Pasal 1134 KUH Perdata, lembaga hak jaminan kebendaan berkedudukan lebih tinggi dari hak istimewa kecuali bila undang-undang menentukan sebaliknya. Undang-undang Kepailitan tidak secara tegas menyatakan bahwa piutang dengan hak istimewa lebih tinggi dari piutang dengan hak preferen. Hanya disebutkan untuk membagi dari hasil penjualan sebesar yang ditagihkan namun tidak disebutkan apakah pembagian tersebut apabila terdapat sisa hasil atau diambil lebih dahulu.

Besarnya imbalan jasa Kurator ditentukan setelah kepailitan berakhir<sup>239</sup> yang dituangkan dalam suatu Penetapan oleh hakim dan sifatnya didahulukan dari piutang lain yang tidak ada agunan, bukan didahulukan dari piutang yang ada agunannya atau yang memiliki hak Separatis serta dibebankan kepada Debitor bukan Kreditor.

#### **4.2.5. Kurator Menghambat Calon Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Melihat Obyek Lelang**

Setelah jadwal hari dan tanggal pelaksanaan lelang eksekusi ditetapkan oleh Kepala KPKNL Jakarta IV, PT. Bank X selaku penjual membuat pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan. Berdasarkan pengumuman tersebut, terdapat beberapa peminat atau calon pembeli lelang yang ingin melihat secara langsung obyek lelang dimaksud.

Menindaklanjuti keinginan calon pembeli lelang, PT. Bank X menyampaikan surat kepada Kurator PT. A (dalam Pailit) perihal permohonan untuk melihat jaminan. Dalam surat itu, PT. Bank X meminta kerjasama Kurator untuk membukakan pintu terhadap obyek lelang pada hari dan tanggal yang telah ditentukan dalam surat permohonan tersebut.

---

<sup>239</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, Pasal 75.

Namun pada pelaksanaannya, ketika pihak PT. Bank X telah hadir bersama para calon pembeli lelang di lokasi obyek lelang yaitu pada hari dan tanggal yang telah ditentukan, obyek tersebut masih dalam kondisi terkunci dan Kurator PT. A (dalam pailit) tidak hadir. Berdasarkan keadaan tersebut, PT. Bank X kembali menyampaikan permohonan tertulis kepada Kurator PT. A (dalam pailit) perihal permohonan inspeksi dan peninjauan lokasi obyek lelang serta menjadwalkan kembali hari dan tanggal untuk pelaksanaannya.

Di samping itu, PT. Bank X juga menyampaikan surat kepada Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menangani perkara kepailitan PT. A (dalam pailit) perihal permohonan perlindungan hukum untuk PT. Bank X atas upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara kepailitan PT. A (dalam pailit).

Dalam surat kepada Hakim Pengawas yang tembusannya disampaikan kepada Kurator PT. A (dalam pailit), PT. Bank X menyampaikan bahwa terkait dengan Putusan Pailit Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, PT. A telah dinyatakan pailit dan dalam Rapat Kreditor PT. Bank X telah diakui sebagai Kreditor Separatis yang hak-haknya didahulukan dari Kreditor yang lain karena PT. Bank X sebagai pemegang Hak Tanggungan atas jaminan utang Debitor PT. A (dalam pailit).<sup>240</sup>

Dengan adanya Penetapan Insolvensi, maka dengan tegas dan nyata PT. Bank X selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas aset jaminan utang PT. A (dalam pailit) berhak mengeksekusi sendiri barang-barang jaminannya sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1), Pasal 56 ayat (1), Pasal 57 ayat (1), dan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan. Bahwa walaupun hak-hak PT. Bank X

---

<sup>240</sup> Kurator yang telah diangkat wajib untuk mengadakan rapat Kreditor dengan mengundang para Kreditor dari PT. A (dalam pailit) termasuk PT. Bank X sebagai Kreditor PT. A (dalam pailit). Menurut Sri Redjeki Hartono, "Lembaga kepailitan pada dasarnya merupakan suatu lembaga yang memberikan suatu solusi terhadap para pihak apabila debitor dalam keadaan berhenti membayar atau tidak mampu membayar." Lihat dalam Martiman Prodjohamidjojo, *Proses Kepailitan*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hal.16.

demikian hukum telah dilindungi oleh undang-undang, serta adanya penetapan dari Hakim Pengawas, namun upaya PT. Bank X untuk mendapatkan serta menikmati hak-haknya tidak didukung oleh tindakan Kurator.

Ketidakhadiran Kurator pada waktu peninjauan lokasi jaminan memberi kesan bahwa Kurator tidak memberi kesempatan bagi PT. Bank X dan calon pembeli untuk melihat obyek tersebut yang bisa berdampak pada mundurnya para calon pembeli lelang sehingga menghambat pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor Separatis secara optimal dalam masa insolvensi. Hal tersebut menimbulkan keraguan bagi PT. Bank X akan itikad baik Kurator untuk memberi kesempatan PT. Bank X mendapatkan kembali hak-haknya dan hal tersebut jelas merugikan PT. Bank X selaku Kreditor Separatis.

Berkenaan dengan itu, PT. Bank X meminta Hakim Pengawas memberi perlindungan hukum kepada PT. Bank X serta berkeinginan memberi teguran-teguran dan/atau arahan yang tegas kepada Kurator PT. A (dalam pailit) khususnya mengenai peninjauan lokasi yang telah dijadwalkan kembali serta mengenai pelaksanaan eksekusi lelang.<sup>241</sup>

Menanggapi surat yang disampaikan PT. Bank X kepada Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara kepailitan PT. A (dalam pailit), Kurator PT. A (dalam pailit) menyampaikan surat kepada Hakim Pengawas dengan tembusan pada PT. Bank X, yang intinya menyatakan bahwa

---

<sup>241</sup> Permintaan ini terkait dengan tugas Hakim Pengawas yaitu untuk mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit (yang dilakukan oleh Kurator). Kedudukan Hakim Pengawas sangat penting karena menurut Pasal 66 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, sebelum memutuskan sesuatu yang ada sangkut pautnya dengan pengurusan dan pemberesan harta pailit, Pengadilan Niaga wajib mendengarkan terlebih dahulu pendapat Hakim Pengawas.

Hakim Pengawas dapat menerima keberatan yang diajukan oleh kreditor, panitia kreditor, dan debitor pailit terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Kurator atau permohonan untuk mengeluarkan surat perintah agar kurator melakukan perbuatan tertentu atau tidak melakukan yang sudah direncanakan (Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU).

Lihat dalam buku Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang- Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, *op.cit.*, hal. 237 - 238.

berdasarkan surat tagihan piutang PT. Bank X selaku Kreditor kepada Kurator PT. A (dalam pailit), PT. Bank X telah diakui sebagai kreditor Separatis dari PT. A (dalam pailit) selaku pemegang Hak Tanggungan jaminan utang PT. A (dalam pailit). Tetapi PT. Bank X telah mengajukan kasasi atas putusan pailit PT. A (dalam pailit) sebelum mengajukan tagihan piutang kepada Kurator PT. A (dalam pailit). Sehingga sehubungan PT. Bank X sedang melakukan upaya hukum kasasi atas putusan pailit tersebut, maka PT. Bank X tidak dapat dipersamakan kedudukannya dengan Kreditor Separatis yang dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004 yang memiliki hak untuk melakukan upaya eksekusi sendiri atas jaminan.

Kurator PT. A (dalam pailit) menyatakan bahwa dengan adanya upaya kasasi tersebut, dapat disimpulkan bahwa PT. Bank X tidak setuju atau menolak putusan pailit. Oleh karena itu, meskipun harta pailit sudah berada dalam keadaan insolvensi, PT. Bank X yang tengah menempuh upaya hukum kasasi tidak dapat melaksanakan haknya melakukan upaya lelang atas obyek Hak Tanggungan dalam proses kepailitan tersebut. PT. Bank X dapat melakukan upaya lelang terhadap obyek jaminan setelah adanya putusan atas upaya Kasasi tersebut dalam jangka waktu yang diberikan berdasarkan prosedur kepailitan yang sedang berlangsung.<sup>242</sup>

Disampaikan pula bahwa Kurator PT. A (dalam pailit) tidak pernah bermaksud menghalang-halangi hak dan atau kepentingan dari PT. Bank X selaku Kreditor Separatis melainkan berdasarkan fakta tersebut di atas, PT. Bank X secara

---

<sup>242</sup> Putusan Pailit adalah putusan serta-merta yang artinya segala tindakan pengurusan/pemberesan dalam kepailitan dapat tetap dilaksanakan sesuai urutan prosedurnya meskipun sedang dilakukan upaya hukum lainnya seperti Kasasi. Ratio Legis dari pemberlakuan putusan pailit secara serta-merta adalah bahwa kepailitan pada dasarnya sebagai alat untuk mempercepat likuidasi terhadap harta-harta debitor untuk digunakan sebagai pembayaran utang-utangnya. Sehingga tidak ada alasan bagi Kurator untuk mengabaikan hak-hak separatis dari Kreditor pemegang jaminan kebendaan apabila Kreditor tersebut sedang menempuh upaya hukum Kasasi. Di samping itu, pemberlakuan putusan serta-merta itu tidak berimplikasi negatif dan merugikan Debitor berkaitan dengan pemberesan harta kekayaan Debitor untuk membayar utang-utangnya kepada Kreditor. Apabila putusan pailit dijalankan dan telah terlanjur dibayar utang-utangnya, ternyata putusan pailit itu dibatalkan, maka Debitor tidak dirugikan, karena pada dasarnya utang tetap harus dibayar baik dalam kondisi pailit maupun tidak.

hukum tidak dapat menggunakan haknya untuk melakukan upaya lelang atas obyek lelang tersebut karena telah diletakkan sita umum berdasarkan putusan pailit yang telah diajukan upaya Kasasi oleh PT. Bank X.

Kurator PT. A (dalam pailit) menyatakan tetap memberikan kesempatan kepada PT. Bank X selaku pemegang jaminan untuk melakukan inspeksi atas barang jaminan tersebut serta bersedia berkoordinasi mengenai waktu pelaksanaan kegiatan tersebut. Namun sangat disayangkan karena hal tersebut baru dinyatakan setelah Kreditor Separatis melaporkan kepada Hakim Pengawas, bukan murni atas inisiatif dan kesediaan Kurator.

#### **4.2.6. Pekerja Menentang Pelaksanaan Parate Eksekusi**

Kendala lain yang dihadapi oleh Kreditor Separatis dalam melaksanakan parate eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan atas aset yang dimiliki oleh Debitor Korporasi adalah keberatan dari para pekerja yang sebelumnya bekerja pada debitor.

Pailitnya suatu perusahaan akan berdampak kepada pekerja yang akan mengalami pemutusan hubungan kerja karena perusahaan tersebut tidak akan beroperasi lagi. Pekerja merupakan salah satu kreditor yang berhak atas pemenuhan segala piutangnya dari pihak debitur (perusahaan pailit), disamping kreditor-kreditor yang lain.

Dengan berakhirnya hubungan kerja karena perusahaan dinyatakan pailit, maka buruh atau pekerja berhak menerima kompensasi. Kompensasi yang diterima oleh pekerja berupa uang pesangon, uang penghargaan masa kerja, dan uang pengganti haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 165 Undang-Undang Ketenagakerjaan Nomor 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

Meski demikian, aturan-aturan dalam proses kepailitan belum jelas mengatur sejauh mana prioritas posisi pekerja ketika perusahaannya dinyatakan pailit. Apakah

pekerja mendapatkan prioritas seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang Ketenagakerjaan, atau harus antri sesuai dengan aturan pembagian harta pailit dalam undang-undang kepailitan untuk mendapatkan hak-hak mereka.

Pelaksanaan Parate Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan atas aset Debitor PT. A (dalam pailit) ditentang oleh para pekerja. Inti dari keberatan yang diajukan adalah bahwa para pekerja keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Kreditor Separatis karena akan mengurangi harta pailit yang akan digunakan untuk membayar tagihan dari para Kreditor termasuk hak-hak para pekerja. Mereka berpandangan bahwa obyek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh Kreditor Separatis adalah bagian dari harta pailit.

Namun pada kenyataannya, tak jarang Kurator turut memasukkan obyek Hak Tanggungan dalam Boedel Pailit<sup>243</sup> sehingga diasumsikan sebagai bagian dari Harta Pailit. Padahal seharusnya Hak Tanggungan bukan bagian dari harta pailit mengacu pada asas-asas hak jaminan.

Upah pekerja menurut ketentuan dalam Undang-Undang Kepailitan termasuk dalam harta pailit sebagaimana disebutkan dalam Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan :

- <sup>29</sup> Sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, upah yang terutang sebelum maupun sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan merupakan utang harta pailit.

Selanjutnya dalam Pasal 95 ayat (4) Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 disebutkan :

- <sup>30</sup> Dalam hal perusahaan dinyatakan pailit atau dilikuidasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka upah dan hak-hak

---

<sup>243</sup> Boedel pailit adalah *bankrupt estate* yaitu harta kekayaan seseorang atau badan yang telah dinyatakan pailit yang dikuasai oleh balai harta peninggalan.. “Kamus Bisnis dan Bank”, [http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/budel\\_pailit.aspx](http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/budel_pailit.aspx), diunduh tanggal 01 November 2011.

lainnya dari buruh/pekerja merupakan utang yang didahulukan pembayarannya.

Bila dikaitkan antara kedua pasal dari kedua undang-undang tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa upah atau hak pekerja didahulukan kedudukannya dari bagian harta pailit, bukan dari hak Kreditor Separatis yang merupakan bagian di luar harta pailit.

Pada dasarnya, apakah pelaksanaan eksekusi dilakukan melalui Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor Separatis maupun melalui Eksekusi Harta Pailit yang dilakukan oleh Kurator, pemegang hak jaminan kebendaan tetap memiliki kedudukan separatis yang mendapat hak didahulukan dibanding kreditor-kreditor lainnya.

Sehingga, tidak ada pengaruh signifikan bagi para pekerja dari upayanya menentang hak Kreditor Separatis. Terlebih, karena yang mereka tentang adalah obyek di luar harta pailit. Para pekerja khawatir jika dengan terjualnya aset PT. A (dalam pailit) tidak melalui Kurator, maka mereka tidak mendapatkan pesangon atau gaji yang belum dibayar oleh PT. A (dalam pailit).

Pengaruh signifikan justru bagi Kurator. Bila penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan melalui Eksekusi Harta Pailit dan Kurator melakukan jasa penjualan kekayaan Debitor, maka Kurator akan mendapat imbalan jasa penjualan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari hasil penjualan yang dilakukan oleh Kurator.<sup>244</sup> Hal ini mengacu pada Pasal 3 ayat (2) Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : M.09-HT.05.10 tahun 1998 tentang Pedoman Besarnya Imbalan Jasa Bagi Kurator dan Pengurus. Imbalan tersebut merupakan imbalan tambahan di samping imbalan pengurusan/pemberesan harta pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor :

---

<sup>244</sup> Gunawan Widjaja, *Risiko Hukum & Bisnis Perusahaan Pailit*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Penebar Swadaya, 2009), hal. 93-98.

M.09-HT.05.10 tahun 1998. Imbalan tambahan tersebut tidak diperoleh oleh Kurator jika penjualan dilakukan melalui Eksekusi Hak Tanggungan oleh Kreditor Separatis.

Sehingga tidak dapat dipungkiri, berbagai faktor kepentingan sangat kental mewarnai pertentangan dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor Separatis.

#### **4.2.7. Pekerja Meminta Haknya Didahulukan Dari Hasil Lelang Hak Tanggungan**

Para Pekerja PT. A (dalam pailit) meminta agar segala permohonan lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh Kreditor Separatis yang mendahului Kurator PT. A (dalam pailit) terhadap aset PT. A (dalam pailit) ditangguhkan, serta meminta pula agar hak-hak pekerja didahulukan dari Kreditor lainnya. Mereka akan melakukan segala daya upaya untuk mengamankan hak pekerja atas tindakan-tindakan pihak-pihak yang berencana melakukan lelang harta pailit mendahului Kurator, karena hak pekerja yang ada di dalam harta pailit akan terancam tidak menerima hak.

Sementara itu, PT. Bank X selaku Kreditor Separatis tetap kukuh untuk melaksanakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan karena mengacu pada Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa :

<sup>31</sup> Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.

Ketentuan pada Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan selaku Kreditor Separatis dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak

Tanggungjawab terhadap obyek Hak Tanggungan.

Undang-undang memberikan perlindungan untuk kreditor pemegang hak jaminan, selain yang ditentukan di dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga terdapat suatu perlindungan khusus yang hanya dapat diberikan apabila memenuhi ketentuan-ketentuan tertentu dan menempuh proses tertentu yang ditentukan oleh undang-undang. Selain itu, menurut ketentuan Pasal 1134 Ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kedudukan hak jaminan lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.

Dalam kaitan dengan pemenuhan hak pekerja PT. A (dalam pailit), pada Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan hanya disebutkan bahwa sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, upah yang terutang sebelum maupun sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan merupakan utang harta pailit. Oleh karena jaminan Hak Tanggungan berada di luar harta pailit sesuai asas hukum jaminan, maka sebenarnya upah ataupun hak pekerja tidak ada kaitannya dengan obyek Hak Tanggungan.

Namun, apabila dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan setelah dikurangi utang terhadap Kreditor Separatis dan biaya-biaya lainnya terkait pelaksanaan eksekusi, masih terdapat sisa, maka sisa hasil penjualan agunan tersebut diserahkan kepada Kurator untuk dimasukkan ke dalam harta pailit.<sup>245</sup> Dari bagian itulah para pekerja PT. A (dalam pailit) mendapatkan haknya.

Tetapi pada kenyataannya, hasil penjualan agunan masih sangat kecil dibanding utang PT. A (dalam pailit) kepada PT. Bank X. Berdasarkan daftar utang yang diakui dalam kepailitan, besarnya utang PT. A (dalam pailit) adalah sebesar

---

<sup>245</sup> Pasal 60 ayat (1) UU Kepailitan Nomor 37 tahun 2004 menyebutkan bahwa : Kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) yang melaksanakan haknya, wajib memberikan pertanggungjawaban kepada Kurator tentang hasil penjualan benda yang menjadi agunan dan menyerahkan sisa hasil penjualan setelah dikurangi jumlah utang, bunga, dan biaya kepada Kurator.

USD 5.229.978,86 (Lima juta dua ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan delapan puluh enam per seratus dollar Amerika) atau bila dikonversi ke dalam mata uang Rupiah dengan kurs USD 1 = Rp 9.000, maka besarnya utang PT. A (dalam pailit) adalah sebesar Rp 47.069.809.740 (Empat puluh tujuh milyar enam puluh sembilan juta delapan ratus sembilan ribu tujuh ratus empat puluh rupiah). Sedangkan hasil bersih penjualan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang diterima PT. Bank X dari KPKNL Jakarta IV setelah dikurangi Bea Lelang Penjual dan Pajak Penghasilan Pengalihan Tanah dan Bangunan adalah hanya sebesar Rp12.361.000.000 (dua belas milyar tiga ratus enam puluh satu juta rupiah). Jumlah tersebut masih harus dikurangi dengan biaya untuk pelaksanaan eksekusi seperti biaya pengumuman koran, jasa Balai Lelang Swasta sebagai pemberi jasa pra lelang, dan biaya-biaya resmi lainnya. Sehingga, sudah tentu tidak terdapat sisa dari hasil penjualan agunan untuk diserahkan kepada Kurator.

Kreditor yang memegang jaminan kebendaan (yaitu; jaminan berupa Hak Tanggungan, Gadai dan Fidusia) diakui secara tegas sebagai Kreditor yang mempunyai hak preferensi eksklusif terhadap jaminan kebendaan yang dimilikinya. Oleh karena itulah, mereka dikenal dengan sebutan Kreditor Separatis atau *secured creditor* yang mempunyai hak eksekusi langsung terhadap jaminan kebendaan yang diletakkan oleh Debitor kepadanya untuk pelunasan piutang terhadap Debitor tersebut.

Mengenai hak mendahului dari hak pekerja tidak dinyatakan secara tegas dalam undang-undang kepailitan. Hanya disebutkan dalam Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan bahwa sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, upah yang terutang sebelum maupun sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan merupakan utang harta pailit. Diuraikan lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 39 Ayat (2), yang dimaksud dengan “upah” adalah hak pekerja yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pemberi kerja kepada pekerja atas suatu pekerjaan atas jasa yang telah atau akan dilakukan, ditetapkan, dan dibayarkan

**UNIVERSITAS INDONESIA**

menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja dan keluarga.

Perihal hak istimewa disebutkan dalam Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan yang menyebutkan bahwa atas tuntutan Kurator atau Kreditor yang diistimewakan yang kedudukannya lebih tinggi daripada Kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Kreditor pemegang hak tersebut wajib menyerahkan bagian dari hasil penjualan tersebut untuk jumlah yang sama dengan jumlah tagihan yang diistimewakan. Bila melihat penjelasan Pasal 60 Ayat (2), yang dimaksud dengan "Kreditor yang diistimewakan" adalah Kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Salah satu Kreditor pemegang Hak Istimewa dalam Pasal 1149 butir 4 adalah upah buruh. Namun pada Pasal 1134 ditegaskan bahwa Kreditor Separatis lebih tinggi kedudukannya dari Kreditor Istimewa kecuali bila undang-undang menentukan sebaliknya.

Undang-undang yang menentukan bahwa agar hak para pekerja didahulukan pembayarannya hanya diatur dalam Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Ketenagakerjaan yang menyatakan bahwa :

<sup>32</sup>Dalam hal perusahaan dinyatakan pailit atau dilikuidasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka upah dan hak-hak lainnya dari pekerja / buruh merupakan utang yang didahulukan pembayarannya.

Tetapi tidak ada penjelasan lebih lanjut, apakah hak tersebut didahulukan dari semua kreditor baik kreditor preferen, separatis, maupun konkuren ataupun hanya diantara kreditor konkuren.

Apabila dibuat pengelompokan kreditor berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada, maka akan menjadi sebagai berikut :

1. Kreditor yang kedudukannya di atas Kreditor pemegang saham jaminan kebendaan (contoh utang pajak) dimana dasar hukum mengenai kreditur ini terdapat di dalam Pasal 21 UU KUP jo Pasal 1137 KUH Perdata. ;
2. Kreditor pemegang jaminan kebendaan yang disebut sebagai Kreditor Separatis (dasar hukumnya adalah Pasal 1134 ayat 2 KUH Perdata). Jaminan kebendaan yang dikenal / diatur di Indonesia adalah Gadai, Fidusia, Hak Tanggungan, dan Hipotik Kapal;
3. Utang harta pailit. Yang termasuk utang harta pailit antara lain adalah :
  - a. Biaya kepailitan dan fee Kurator;
  - b. Upah buruh, baik untuk waktu sebelum Debitor pailit maupun sesudah Debitor pailit (Pasal 39 ayat (2) UU Kepailitan); dan
  - c. Sewa gedung sesudah Debitor pailit dan seterusnya (Pasal 38 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan).
4. Kreditor yang diistimewakan, terhadap piutang yang diistimewakan untuk barang tertentu (*specific statutory priority right*) sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1139 KUH Perdata, dan terhadap piutang yang diistimewakan secara umum, sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1149 KUH Perdata; Undang-Undang No. 37 tahun 2004 memakai istilah hak-hak istimewa, sebagaimana diatur didalam KUH Perdata. Hak istimewa mengandung arti “hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya.”
5. Kreditor konkuren. Kreditor golongan ini adalah semua Kreditor yang tidak masuk Kreditor separatis dan Kreditor preferen khusus maupun umum (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH Perdata).

Dari lima golongan kreditor yang telah disebutkan, berdasarkan Pasal 1134 ayat 2 jo. Pasal 1137 KUH Perdata dan Pasal 21 Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan, Kreditor piutang pajak mempunyai kedudukan di atas Kreditor Separatis.

Namun, dalam hal Kreditor Separatis mengeksekusi objek jaminan kebendaannya berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, maka kedudukan tagihan pajak mengalah terhadap biaya perkara untuk pelaksanaan penjualan melalui lelang. Mengacu pada Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang No. 28 Tahun 2008, yang menyebutkan bahwa :

- <sup>33</sup>Hak mendahului untuk pajak melebihi segala hak mendahului lainnya kecuali terhadap :
- a. biaya perkara yang hanya disebabkan oleh suatu penghukuman untuk melelang suatu barang bergerak dan atau barang tidak bergerak;
  - b. biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang dimaksud; dan atau
  - c. biaya perkara yang hanya disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.

Sehingga dengan demikian, tagihan utang Pajak Debitor bukan lagi menjadi kendala bagi pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor Separatis.

Berkaitan dengan hak buruh/pekerja, dalam hal perusahaan dinyatakan pailit atau likuidasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka upah dan hak-hak lainnya dari pekerja/buruh merupakan utang yang didahulukan pembayarannya. Dan, penjelasannya menyebutkan yang dimaksud didahulukan pembayarannya adalah upah pekerja/buruh harus dibayar lebih dahulu daripada utang-utang lainnya. Kedudukan tagihan upah buruh tetap tidak dapat lebih tinggi dari kedudukan piutang Kreditor Separatis.

Hal ini dikuatkan dengan penolakan permohonan Judicial Review atas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang tertuang dalam putusan nomor 18/PUU-VI/2008. Mahkamah Konstitusi (MK) menyatakan bahwa Pasal 29, Pasal 55 ayat (1), Pasal 59 ayat (1) dan Pasal 138 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan

**UNIVERSITAS INDONESIA**

Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan) tidak bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) dan ayat (2) UUD 1945. Hal tersebut dinyatakan dalam sidang pengucapan putusan perkara 18/PUU-VI/2008.<sup>246</sup>

Mahkamah Konstitusi menyatakan bahwa penentuan peringkat penyelesaian atau pelunasan tagihan kredit dalam proses kepailitan yang bersumber dan diatur dalam berbagai produk perundang-undangan baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), maupun dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah sepanjang mengenai kedudukan buruh atau pekerja telah diperbaiki sedemikian rupa dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU sehingga upah buruh yang sebelumnya hanya termasuk urutan Kreditor Preferen keempat (Pasal 1149 angka 4 KUH Perdata) yang berada dalam posisi di bawah Kreditor Separatis menjadi utang harta pailit di bawah biaya kepailitan dan fee kurator berdasarkan Pasal 39 ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU.

Dalam konteks demikian, menurut Mahkamah Konstitusi, maka Pasal 95 Undang-Undang Ketenagakerjaan yang merumuskan bahwa upah buruh dalam proses kepailitan didahulukan harus dibaca bahwa upah buruh tersebut didahulukan akan tetapi di bawah kreditor separatis yang dijamin dengan gadai, hipotek, fidusia, hak tanggungan (*secured loan*), biaya kepailitan, dan fee kurator. Dengan demikian, tidaklah terdapat pertentangan norma antara Undang-Undang Kepailitan dan PKPU dan Undang-Undang Ketenagakerjaan, yang tercantum dalam pertimbangan putusan.

Bagi Mahkamah Konstitusi, Pasal 55 ayat (1), Pasal 59 ayat (1) dan Pasal 138 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU pada dasarnya menentukan bahwa Kreditor Separatis dapat melaksanakan haknya seolah-olah tidak ada kepailitan. Artinya, hak gadai, hipotek, fidusia, dan hak tanggungan lainnya tidak termasuk boedel (warisan)

---

<sup>246</sup> Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Risalah Sidang Perkara Nomor 18/PUU-VI/2008 perihal Pengujian Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Pasal 29, Pasal 55 Ayat (1), Pasal 59 Ayat (1), dan Pasal 138) Terhadap Undang-Undang Dasar 1945.

pailit yang akan dieksekusi. Kreditor separatis berhak mengeksekusi sendiri barang-barang jaminan yang ada dalam kekuasaannya.

Dalam hal masih terdapat kekurangan setelah eksekusi atas barang jaminan yang ada dalam kekuasaannya, kreditor separatis berhak atas boedel pailit sebagai kreditor konkuren, sebaliknya dalam hal terdapat kelebihan dari piutangnya maka kelebihan tersebut harus dimasukkan sebagai boedel pailit.

Dengan demikian, menurut Mahkamah Konstitusi, Pasal 55 ayat (1), Pasal 59 ayat (1) dan Pasal 138 UU Kepailitan dan PKPU tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 28D ayat (1) dan ayat (2) UUD 1945. Akan tetapi, faktor lemahnya perlindungan terhadap hak-hak buruh atau pekerja dalam hal terjadinya kepailitan dapat mengakibatkan buruh atau pekerja tidak memperoleh apa-apa karena aset debitor telah dijadikan jaminan bagi kreditor separatis. Sehingga, perlu upaya untuk menutup celah kelemahan hukum dengan mengatur hubungan antara buruh dan Debitor dalam Undang-Undang Ketenagakerjaan melalui berbagai kebijakan sosial yang konkret agar ada jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak buruh atau pekerja terpenuhi pada saat debitor dinyatakan pailit.

#### **4.2.8. Pengadilan Niaga Memerintahkan Kreditor Separatis Untuk Membagi Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Kepada Pekerja**

Kedudukan pekerja lebih rendah dari Kreditor Separatis dalam urutan Kreditor dari Debitor pailit sebagaimana hasil keputusan Mahkamah Konstitusi dalam putusan perkara 18/PUU-VI/2008, sehingga para pekerja tidak dapat menuntut haknya didahulukan dari hak Kreditor Separatis. Untuk itu, para pekerja PT. A (dalam pailit) berusaha memperjuangkan haknya melalui jalur pengadilan dengan diwakili oleh suatu lembaga yang menangani masalah perburuhan.

Sebelumnya telah dilakukan mediasi antara para pekerja PT. A (dalam pailit) dengan PT. Bank X terkait pembagian hasil eksekusi lelang aset PT. A (dalam pailit)

UNIVERSITAS INDONESIA

yang telah dilakukan oleh PT. Bank X. Dalam mediasi tersebut, para pekerja meminta bagian 12,5 % dari hasil lelang. Pihak PT. Bank X bersikukuh tidak mau memberikan sebagian hasil lelangnya, yaitu sebesar 12,5% dengan alasan bahwa hasil lelang hanya sekitar 20% dari jumlah hutang PT. A (dalam pailit) pada PT. Bank X.

Oleh karena tidak adanya kesepakatan antara PT. Bank X dengan para pekerja PT. A (dalam pailit) maka lembaga yang mewakili para pekerja mengajukan permasalahan ini kepada Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang selanjutnya dilimpahkan kepada Hakim Pemutus pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat untuk diperiksa selama 7 (tujuh) hari. Akhirnya, dengan pertimbangan rasa keadilan hakim pemutus menetapkan bagian hasil lelang sebesar 12,5 % untuk buruh/pekerja tetap diberikan oleh PT. Bank X.

Menurut hakim yang menangani perkara tersebut, tindakan PT. Bank X mengeksekusi Hak Tanggungan dapat dibenarkan karena telah dilaksanakan dalam waktu 2 (dua) bulan sejak Debitor dinyatakan insolvensi sesuai Pasal 59 ayat (1) jo Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Dalam hal ini, hakim mengakui keberadaan PT. Bank X sebagai Kreditor Separatis yang memiliki hak untuk mengeksekusi langsung barang yang menjadi jaminan utang. Hakim bahkan mengutip putusan Mahkamah Konstitusi yang menegaskan kedudukan Kreditor Separatis lebih tinggi ketimbang buruh/pekerja.

Meski demikian, majelis hakim juga mempertimbangkan rasa keadilan bagi buruh. Sehingga, hakim lalu mengambil 'jalan tengah' atau '*win-win solution*' dengan mempertimbangkan rasa keadilan bagi kedua pihak. PT. Bank X dinyatakan berhak atas hasil lelang barang jaminan, demikian pula dengan buruh yang mendapatkan bagiannya yaitu sebesar 12,5%. Pada pertimbangan hukumnya, hakim menyebutkan bahwa PT. Bank X telah menggelar lelang barang jaminan dan meraup Rp12,361 miliar. Namun menurut PT. Bank X, uang sebesar itu baru seperlima dari jumlah piutang mereka.

Berkenaan dengan keputusan hakim yang menetapkan Kreditor Separatis agar membagi hasil eksekusi lelang Hak Tanggungan atas aset Debitor kepada para pekerja dari Debitor korporasi yang telah dinyatakan pailit, dari segi kemanusiaan putusan tersebut sangat baik. Namun, dalam jangka panjang dapat menjadi preseden buruk bagi perbankan Indonesia.

Secara legal formal, hakim telah mengakui kedudukan separatis dari PT. Bank X serta hak PT. Bank X atas hasil penjualan tersebut bahkan dengan menguraikan putusan Mahkamah Konstitusi mengenai hal tersebut. Tetapi, putusan hakim seakan kontradiktif dengan uraian yuridis yang telah disampaikan sebelumnya dan cenderung lebih kepada unsur psikologis.

Hal ini berdampak pada tidak tertutup kemungkinan bahwa pihak perbankan akan menjadi sangat selektif dalam memberikan kredit atau meminjamkan modalnya kepada pihak industri. Hal tersebut disebabkan karena tidak adanya kepastian hukum atas aset yang menjadi jaminan serta mengenai pengembalian piutang yang diberikan kepada Debitor korporasi tersebut.

Ketidakpastian itu menyebabkan kreditor perbankan memiliki rasa kekhawatiran yang tinggi mengenai bagaimana kondisi pengembalian piutang yang akan terjadi dari dana kredit yang telah dikucurkan apabila Debitor wanprestasi atau kredit tersebut bermasalah (*Non Performing Loan*).<sup>247</sup>

---

<sup>247</sup> Penyelesaian wanprestasi dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu :

1. Melalui permusyawaratan dalam bentuk negosiasi dan konsiliasi.
2. Melalui suatu gugatan keperdataan.
3. Melalui penyelesaian arbitrase.
4. Dalam hal perjanjian utang-piutang (pinjaman uang) tersebut diikat dengan jaminan, kreditor dapat menjual barang jaminan untuk memperoleh pelunasan.
5. Melalui kepailitan.

Pada tahap negosiasi, terjadi tawar-menawar di antara kedua belah pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama atas sengketa yang terjadi. Pada tahap ini tidak ada campur tangan pihak ke tiga (mediator). Sedang pada tahap mediasi, melibatkan pihak ke tiga yang netral yang dapat diterima oleh para pihak yang terlibat dalam sengketa. Pada tahap konsiliasi, kedua belah pihak mengadakan pertemuan untuk mengadakan tawar-menawar dalam mencapai kesepakatan atas sengketa yang terjadi apabila pada tahap ini tidak terjadi kesepakatan maka dilanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu tahap arbitrase dengan menggunakan lembaga arbitrase dalam penyelesaian sengketa yang terjadi.

Kondisi tersebut dapat menimbulkan *domino effect* (efek domino)<sup>248</sup> yaitu oleh karena kondisi ketidakpastian atas pengembalian utang debitor korporasi yang telah dinyatakan pailit, maka untuk mengantisipasi hal tersebut kreditur perbankan pemegang Hak Tanggungan atau hak jaminan kebendaan lainnya akan mengurangi pemberian dana kredit kepada debitor korporasi.

Pengurangan pemberian dana kredit tersebut akan menyebabkan berkurangnya bahkan tidak tersedianya modal bagi industri. Modal yang tidak mencukupi akan menghambat kegiatan produksi dan menurunkan pendapatan bidang industri. Pendapatan yang menurun akan mendorong industri mengurangi biaya modalnya antara lain dengan efisiensi penggunaan bahan baku dan pengurangan tenaga kerja. Bila hal ini terjadi terus-menerus maka angka pengangguran akan meningkat dan keberadaan hasil produksi di pasar akan menurun yang menyebabkan harga-harga menjadi naik, mengacu pada Hukum Permintaan dan Penawaran. Pada akhirnya perekonomian nasional akan terganggu dan akan banyak pihak yang dirugikan.

Selanjutnya, karena PT. Bank X keberatan dengan putusan Hakim pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat yang mengabulkan pembagian hak pekerja sebesar 12,5% dari hasil lelang parate eksekusi yang dilakukan oleh PT. Bank X selaku Kreditor Separatis, PT. Bank X mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung. Mahkamah Agung berpendapat, *judex facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

---

Lihat Bagir Manan, "*Perlindungan Debitur dan Kreditur Dalam UUK*", makalah yang disampaikan pada seminar Kepailitan tentang Perlindungan Debitur dan Kreditur dalam kepailitan Menghadapi Era Globalisasi, Bandung, Universitas Padjajaran tanggal 17 Oktober 1998, hal 7.

<sup>248</sup> Efek domino adalah reaksi berantai yang terjadi ketika perubahan kecil menyebabkan perubahan serupa di dekatnya, yang kemudian akan menyebabkan perubahan lain yang serupa, dan seterusnya di linier berurutan. Istilah ini dikenal sebagai efek mekanik, dan digunakan sebagai analogi untuk baris jatuhnya domino. Ini biasanya mengacu pada urutan terkait peristiwa di mana waktu antara peristiwa berurutan relatif kecil. Hal ini dapat digunakan secara harfiah (serangkaian diamati tabrakan aktual) atau metaforis (hubungan kausal dalam sistem seperti keuangan global atau politik). Lihat W.J. Stronge, *Dampak Mekanika*, Cambridge University Press, 2004.

**UNIVERSITAS INDONESIA**

1. Bahwa para pekerja/buruh tidak mempunyai hak untuk meminta hasil lelang mengingat PT. Bank X berstatus Kreditor Separatis yang telah melakukan lelang eksekusi jaminan, sedangkan para pekerja berstatus sebagai Kreditor Preferen, tidak lebih tinggi dari Kreditor Separatis sebagaimana putusan Mahkamah Konstitusi dalam Putusan Perkara Nomor 18/PUU-VI/2008 tanggal 23 Oktober 2008;
2. Bahwa untuk kepastian hukum, hasil lelang yang dilakukan oleh PT. Bank X sebagaimana dimaksud dalam perkara, adalah merupakan hak mutlak sepenuhnya dari PT. Bank X sebagai pemegang Hak Tanggungan.
3. Bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka permohonan kasasi dari Kurator/Pemohon Kasasi II/ Termohon Kasasi / Pemohon tersebut tidak dapat dibenarkan.

Mahkamah Agung mengabulkan permohonan PT. Bank X dan membatalkan putusan yang telah dibuat oleh Hakim pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Putusan itu memberi kepastian dan kejelasan mengenai hak Kreditor Separatis sehingga diharapkan tidak mengganggu iklim investasi dan pemberian kredit perbankan terhadap Debitor Korporasi.

Keberatan dari buruh ini pada dasarnya karena kurangnya pemahaman bahwa jaminan kebendaan yang ada pada Kreditor Separatis berada di luar harta pailit. Apabila terdapat sisa hasil penjualan, barulah sisa tersebut diserahkan kepada Kurator untuk dimasukkan ke dalam harta pailit. Para pekerja, akan mendapat kedudukan yang diprioritaskan diantara Kreditor tanpa jaminan kebendaan untuk mendapatkan hak-haknya dari harta pailit. Kemungkinan para pekerja PT. A (dalam pailit) tidak mendapatkan haknya apabila PT. Bank X selaku Kreditor Separatis menjual aset jaminannya melalui Parate Eksekusi Pasal UUHT, adalah sangat kecil, mengingat jaminan Debitor PT. A (dalam pailit) bukan hanya yang ada pada Kreditor Separatis. Masih banyak jaminan lain milik Kreditor lainnya sebagaimana yang tercantum

**UNIVERSITAS INDONESIA**

dalam Daftar Utang yang Diakui PT. A (dalam pailit) yang masuk dalam harta pailit dan akan dieksekusi melalui Kurator untuk selanjutnya akan dibagi kepada para Kreditor termasuk para pekerja PT. A (dalam pailit).

Dengan demikian, pada hakekatnya kedudukan para pekerja sudah jelas dalam sistematika pembagian harta pailit dan akan mendapatkan hak-haknya dari harta pailit, bukan dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan karena berada di luar harta pailit. Hanya saja sering penjelasan mengenai hal tersebut tidak disampaikan oleh Kurator kepada para pekerja/buruh bahkan dijadikan hal yang mempropaganda emosi pekerja dan menimbulkan pertentangan antara Kreditor Separatis dengan para pekerja.

# **B A B V**

## **P E N U T U P**

### **5.1. KESIMPULAN**

Hal – hal yang dapat disimpulkan dari hasil uraian dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Penerapan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT sangat membantu dalam mengatasi kredit macet perbankan pada masa insolvensi pasca debitur dinyatakan pailit karena Kreditor Perbankan Pemegang Hak Tanggungan selaku Kreditor Separatis dapat melaksanakan sendiri eksekusi Hak Tanggungan dari obyek jaminan Hak Tanggungan meskipun Debitur telah dinyatakan pailit, termasuk menentukan nilai limit aset, serta menerima langsung hasil dari penjualannya setelah dikurangi biaya-biaya resmi lainnya. Kondisi ini memberi jaminan kepastian bagi Kreditor Perbankan mengenai pengembalian piutangnya, tanpa adanya rasa khawatir bahwa status kepailitan Debitur akan berdampak pada tidak dapat diperolehnya pengembalian piutang Kreditor.
2. Tantangan dan kendala yang dihadapi kreditor perbankan pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dalam melaksanakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dalam masa insolvensi apabila debitur telah dinyatakan pailit berasal dari kendala yang terkait dengan peraturan dan kendala di luar peraturan, sebagai berikut :

#### **a. Kendala yang Terkait Peraturan Perundang-undangan**

- 1) Disharmonisasi Undang-Undang Kepailitan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

**UNIVERSITAS INDONESIA**

Undang-Undang Hak Tanggungan menjamin terpenuhinya hak eksekusi Pemegang Hak Tanggungan meskipun Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, namun Undang-Undang Kepailitan mengingkarinya dengan menunda pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan selama 90 (sembilan puluh) hari sejak debitor dinyatakan pailit serta membatasi pelaksanaan eksekusi hanya dalam waktu 2 (dua) bulan sejak Debitor dinyatakan dalam keadaan insolvensi, walaupun Pemegang Hak Tanggungan sedang dalam upaya hukum melakukan perlawanan Penangguhan.

- 2) Disharmonisasi Undang-Undang Kepailitan dengan Asas Hukum Jaminan Kebendaan dan Hak Kreditor Separatis.

Dalam asas-asas hak jaminan disebutkan bahwa hak jaminan memberikan hak separatis bagi Kreditor pemegang hak jaminan, sehingga berarti bahwa benda yang dibebani dengan hak jaminan bukan merupakan harta pailit dalam hal debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan. Obyek Hak Tanggungan berada di luar harta pailit. Namun ketentuan dalam Undang-Undang Kepailitan mengaburkan konsep dan tujuan dari hukum jaminan kebendaan. Di satu pihak mengakui hak dari Kreditor Separatis dengan menempatkan benda-benda Debitor pailit yang dibebani hak jaminan sebagai benda-benda di luar harta pailit, tetapi di pihak lain justru mengingkari hak Separatis tersebut dengan melakukan penangguhan eksekusi jaminan seakan-akan obyek jaminan merupakan bagian dari harta pailit.

- 3) Terbatasnya Ketentuan Waktu untuk Verifikasi Dokumen sampai dengan Pelaksanaan Lelang.

Undang-Undang Kepailitan membatasi pelaksanaan eksekusi atas aset Debitor pailit oleh Kreditor Separatis hanya untuk waktu 2 (dua) bulan

**UNIVERSITAS INDONESIA**

sejak Debitor dalam keadaan insolvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan. Sementara itu, waktu yang diperlukan dari sejak verifikasi dokumen sampai dengan penyelesaian dokumen pelaksanaan lelang eksekusi pertama akan menghabiskan waktu selama 34 (tiga puluh empat) hari. Hal ini dalam kondisi ideal bahwa semua persyaratan dokumen telah terpenuhi pada saat mengajukan permohonan lelang eksekusi. Bila pada lelang pertama aset tidak terjual, maka Kreditor Separatis akan mengajukan permohonan lelang eksekusi kedua sebagai lelang ulang yang memerlukan waktu sekitar 11 (sebelas) hari dari sejak verifikasi dokumen sampai dengan penyelesaian dokumen pelaksanaan lelang eksekusi kedua (ulang). Sehingga jumlah waktu yang diperlukan untuk melaksanakan lelang pertama dan lelang kedua (ulang) adalah sekitar 45 (empat puluh lima) hari. Jumlah waktu ini dapat bertambah karena adanya ketentuan syarat interval waktu pengumuman lelang dan pengumuman lelang harus diatur sedemikian rupa agar jatuh pada hari kerja KPKNL. Pengaturan tanggal lelang eksekusi akan sulit jika pada bulan bersangkutan banyak hari libur atau cuti bersama yang menyebabkan mundurnya tanggal pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan sementara waktu dibatasi hanya dalam 2 (dua) bulan saja.

4) Inkonsistensi Undang-Undang Kepailitan Mengenai Hasil Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan Kreditor Separatis.

Dari ketentuan Pasal 60 ayat(2) dengan ketentuan dalam Pasal 55 ayat(1) tampak hal yang tidak konsisten dari Undang-Undang Kepailitan yang membingungkan pada pelaksanaannya. Di satu sisi, Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan mewajibkan Kreditor Separatis untuk membagi hasil penjualan barang jaminan kepada kreditur istimewa. Di sisi lain, Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan merumuskan, dalam batas waktu yang telah ditentukan pada pasal 59 ayat (1) Undang-

**UNIVERSITAS INDONESIA**

Undang Kepailitan, Kreditor Separatis dapat melelang jaminan kebendaannya. Hasil penjualannya digunakan untuk memenuhi piutang dan bunganya. Jika ada sisa hasil penjualan, Kreditor Separatis menyerahkannya kepada Kurator.

**b. Kendala di luar peraturan perundang-undangan**

1) Aset Tidak Terjual pada Lelang Pertama

Hal tersebut disebabkan karena umumnya aset milik Debitor korporasi berupa aset besar dan memiliki nilai aset yang tinggi sehingga perlu menarik investor yang serius dan memiliki kemampuan finansial yang kuat untuk menjadi peserta lelang. Disamping itu, calon pembeli juga memperhatikan faktor-faktor resiko lainnya seperti berbagai biaya tunggakan, tuntutan pekerja, penyewa aset sebelumnya, dan sebagainya.

2) Beberapa kendala dari Kurator, yaitu :

- a. Kurator kurang kooperatif dalam memberikan dokumen kepailitan;
- b. Kurator meminta Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dihentikan;
- c. Kurator meminta agar seluruh hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan disetorkan kepada Kurator;
- d. Kurator menghambat calon pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan untuk melihat obyek lelang.

3) Pekerja Menentang Pelaksanaan Parate Eksekusi

Para pekerja keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Kreditor Separatis karena akan mengurangi harta pailit yang akan digunakan untuk membayar tagihan dari para Kreditor termasuk hak-hak para pekerja. Mereka berpandangan bahwa obyek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh Kreditor Separatis adalah bagian dari harta pailit.

**UNIVERSITAS INDONESIA**

Disamping itu, aturan-aturan dalam proses kepailitan belum jelas mengatur sejauh mana prioritas posisi pekerja ketika perusahaannya dinyatakan pailit. Apakah pekerja mendapatkan prioritas seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang Ketenagakerjaan, atau harus antri sesuai dengan aturan pembagian harta pailit dalam undang-undang kepailitan untuk mendapatkan hak-hak mereka.

4) Pekerja Meminta Haknya Didahulukan dari Hasil Lelang Hak Tanggungan

Para Pekerja PT. A (dalam pailit) meminta agar segala permohonan lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh Kreditor Separatis yang mendahului Kurator PT. A (dalam pailit) terhadap aset PT. A (dalam pailit) ditangguhkan, serta meminta pula agar hak-hak pekerja didahulukan dari Kreditor lainnya.

5) Pengadilan Memerintahkan Kreditor Separatis Untuk Membagi Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Pekerja

Dengan pertimbangan rasa keadilan, Hakim Pemutus Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menetapkan bagian hasil lelang sebesar 12,5 % untuk buruh/pekerja tetap diberikan oleh PT. Bank X. Putusan ini akhirnya dibatalkan oleh Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi.

3. Dalam peranannya untuk meminimalkan tantangan dan kendala tersebut, eksistensi ketentuan-ketentuan terkait Hak Tanggungan dan Kepailitan yang ada saat ini masih belum dapat memenuhi kebutuhan para pengguna ketentuan tersebut. Sehingga mengacu pada teori Utilitarianisme, ketentuan tersebut masih perlu dilakukan pembenahan atau revisi.

## 5.2. SARAN

Adapun saran yang dapat saya sampaikan dari hasil penelitian tesis ini adalah:

1. Berkenaan dengan masih terdapat disharmonisasi dan inkonsistensi dalam Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terutama terkait pengakuan atas hak separatis dan asas jaminan kebendaan, termasuk hak Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan, maka untuk itu perlu dilakukan perbaikan ( revisi ) terhadap Undang – Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dimaksud.
2. Dalam hal parate eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dalam masa insolvensi kepailitan Debitor, kepastian hak-hak pekerja dari hasil penjualan aset Debitor pailit harus diperhatikan dan dinyatakan secara tegas baik dalam Undang-Undang Kepailitan maupun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda dengan ketentuan yang dimaksud dalam Undang-Undang No 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan mengenai kedudukan didahulukannya hak-hak tenaga kerja dalam hal perusahaan dinyatakan pailit. Masalah ini menjadi polemik atas pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Kreditor Separatis terhadap aset Debitor Korporasi karena para pekerja menganggap jaminan Hak Tanggungan bagian dari Harta Pailit.
3. Persyaratan dokumen Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi perlu dibuat secara spesifik yang disesuaikan dengan kondisi kepailitan, tidak dianalogkan dengan Persyaratan dokumen Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam hal Debitor cidera janji (wanprestasi). Mengingat adakalanya Debitor dipailitkan oleh kreditor lain ketika kondisi kredit pada Kreditor Separatis masih dalam kolektibilitas kredit lancar sehingga tidak perlu adanya surat teguran atau

UNIVERSITAS INDONESIA

pernyataan bahwa Debitor telah wanprestasi karena pelaksanaan eksekusi berdasarkan putusan pailit. Untuk itu perlu adanya pembenahan (revisi) terhadap Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Lelang.

4. Kurator hendaknya menjadi pihak yang dapat bekerja secara profesional dan objektif, lepas dari segala unsur kepentingan manapun serta menjamin terpenuhinya hak-hak para pihak dalam proses kepailitan Debitor sesuai ketentuan dan bagiannya masing-masing. Untuk itu, perlu adanya sanksi tegas yang tercantum dalam Undang-Undang Kepailitan mengenai Kurator yang tidak kooperatif dan berupaya menghambat pelaksanaan hak eksekusi termasuk yang dilakukan oleh Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan dalam masa insolvensi kepailitan Debitor.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU / ARTIKEL / MAKALAH :

- Audi, Robert. *The Cambridge Dictionary of Philosophy*. United Kingdom : Cambridge University Press, 1995.
- Bagus, Lorens. *Kamus Filsafat*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000.
- Black, Henry Campbell. *Black's Law Dictionary*. St. Paul : West Publishing, Co.,1990.
- \_\_\_\_\_. *Black's Law Dictionary with Pronunciations*, 6th Ed. St. Paul Minnesota, USA : West Publishing Co., 1995.
- Badruzaman, Mariam Darius. *Bab-bab Tentang Hipotik*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991.
- \_\_\_\_\_. "Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional", Makalah disampaikan pada Seminar Nasional tentang Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Univ. Padjajaran, Bandung, 27 Mei 1996 dan pada Seminar Sehari tentang Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 25 Juli 1996.
- Brotosusilo, Agus. *Paradigma Kajian Empiris dan Normatif, Materi Kuliah Teori Hukum*. Jakarta : Program Pascasarjana Ilmu Hukum FH-UI, 2008.
- Chalik, H. A. dan Marhainis Abdul Hay. *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*. Jakarta : Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, 1983.
- Cheesman, Henry R. *Business Law (Ethical, International and E-Commerce Environment)* Fourth Edition. New Jersey : Prentice Hall Inc., 2001.
- Eddy, Richard. *Aspek Legal Properti- Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta : Penerbit Andi, 2010.

UNIVERSITAS INDONESIA

- Fairchild, H.P. *Dictionary of Sociology and Related Sciences*. Ames, Iowa : Littlefield, Adam and Co., 1959.
- Fuady, Munir. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Cetakan Ke-2. Edisi Revisi. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori dan Praktek*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Garner, Bryan A. (ed.). *Black's Law Dictionary Seventh Edition*. St. Paul Minn : West Publishing Co., 1999.
- Gautama, Sudargo. *Komentar Peraturan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (1996), Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Pakai, Hak Tanggungan, Rumah Tinggal untuk Orang Asing dan Rumah Susun*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997.
- \_\_\_\_\_ dan Budi Harsono. *Agrarian Law*. Bandung : Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi, Universitas Padjadjaran, 1972.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cet.1. Jakarta : Sinar Grafika, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta : Sinar Grafika, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.8. Jakarta : Djambatan, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke-18. Jakarta : Djambatan, 2007.
- Hartini, Rahayu. *Hukum Kepailitan*, Edisi Revisi. Malang : UPT Penerbitan Universitas Muhammadiyah Malang, 2007.
- Hartono, Sri Sumantri. *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*. Yogyakarta : Liberty, 1981.
- Hasan, Djuhaedah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

UNIVERSITAS INDONESIA

- HS., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2004.
- Hutagalung, Arie Sukanti. "Liberalisasi Hukum Tanah Indonesia: Studi Kasus Kepemilikan Warga Negara Asing atas Satuan Rumah Susun". Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia, pada Kamis, 10 Mei 2007.
- \_\_\_\_\_. *Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*. Makalah dalam Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No. 2 April-Juni 2008.
- Ibrahim, Johny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Bayumedia Publishing, 2007.
- Irianto, Sulistyowati dan Shidarta (ed.). *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*. Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2009.
- Kartono. *Kepailitan dan Penundaan Pembayaran (Failissement en Surseance van Beting)*. Cetakan Ketiga. Jakarta : Penerbit Pradnya Paramita, 1985.
- Lontoh, Rudhy A. (ed.). *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Bandung : Alumni, 2001.
- Mahmoeddin, H.As. *Melacak Kredit Bermasalah*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2004.
- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Risalah Sidang Perkara Nomor 18/PUU-VI/2008 perihal Pengujian Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Pasal 29, Pasal 55 Ayat (1), Pasal 59 Ayat (1), dan Pasal 138) Terhadap Undang-Undang Dasar 1945.
- Manan, Bagir. "Perlindungan Debitur dan Kreditur Dalam UUK", makalah yang disampaikan pada seminar Kepailitan tentang Perlindungan Debitur dan Kreditur dalam kepailitan Menghadapi Era Globalisasi, Bandung, Universitas Padjajaran tanggal 17 Oktober 1998.
- Masjehoen, Sri Soedewi. *Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta : Liberty, 1975.
- Mill, John Stuart dan Mary Warnock (ed.). *Utilitarianism on Liberty Essay on Bentham : Together With Selected Writings of Jeremy Bentham and John Austin*. USA : Meridian, a Division of Penguin Books USA Inc., 1962.

UNIVERSITAS INDONESIA

- \_\_\_\_\_ and Jeremy Bentham. *Utilitarianism and Other Essays*. England : Middlesex, Harmondsworth : Penguin Books, Ltd., 1987.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Muljono, Euginia Liliawati. *Tinjauan Juridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*. Jakarta : Harvindo, 2003.
- Nasution, Bismar dan Sunarmi. *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Medan : Program MKn Pasca USU, 2007.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Undang- Undang tentang Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996 April 1996/LN No. 42) dan Sejarah Terbentuknya*. Bandung : Mandar Maju, 1996.
- Penyusun, Tim. *Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2011*. Jakarta : Mitra Wacana Media, 2011.
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta : Penerbit LaksBang Pressindo, 2007.
- Prodjohamidjojo, Martiman. *Proses Kepailitan*. Bandung : Mandar Maju, 1999.
- Rido, Ali. *Badan Hukum Dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan Koperasi, Yayasan Wakap*. Bandung : Alumni, 1986.
- Rinanti, Triweka. *Dilematis Kreditor Separatis di Pengadilan Niaga*. Jakarta : Triweka Rinanti & Partners, 2006.
- Sari, Elsi Kartika dan Advendi Simangunsong. *Hukum dalam Ekonomi*. Edisi II. Jakarta : Penerbit Grasindo, 2005.
- Sastrawidjaja, H. Man S. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Cetakan ke-1. Bandung : PT. Alumni, 2006.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998.
- Situmorang, Victor M. dan Hendri Soekarso. *Pengantar Hukum Kepailitan Di Indonesia*. Jakarta : Rineka Cipta, 1994.

UNIVERSITAS INDONESIA

- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*. Jakarta : Grafiti, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung : Alumni, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*. Cetakan IV. Jakarta : PT. Pustaka Utama Grafiti, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan III. Jakarta : UI-Press, 2007.
- \_\_\_\_\_. *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Cetakan I. Jakarta : IND-HILL-Co., 1990.
- Sofyan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 1980.
- Stronge, W.J. *Dampak Mekanika*. Cambridge University Press, 2004.
- Subekti, R. *Jaminan-jaminan untuk pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni, 1982.
- \_\_\_\_\_. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Intermasa, 1985.
- Sudradjat, Agus. “Kepailitan Dan Kaitannya Dengan Lembaga Perbankan”. Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional Lembaga Kepailitan Dalam Pembaharuan Hukum Ekonomi Di Indonesia. Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang, 1996.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Cet. VII. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Januari 2005.
- Sutantio, Retno Wulan. *Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan Oleh Bank Dalam Menerima Hak Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan Untuk Kredit yang Diberikan Kepada Kreditor*. Pustaka Peradilan Edisi XIV. Oktober 1996.

- \_\_\_\_\_, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Bandung : Mandar Maju, 1997.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Cetakan ke-2. Bandung : Alfabeta, 2004.
- Suyatno, Thomas. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1988.
- Tesalonika, Iming. *Indonesian Security Interest*. Tangerang : Pusat Hukum Bisnis Universitas Pelita Harapan, 2001.
- Tumbuan, Fred B. G. *Pokok-pokok Undang-undang Tentang Kepailitan Sebagaimana diubah oleh PERPU No. 1/1998*, dalam Rudhy A. Lontoh (ed.), *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung : Alumni, 2001).
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Waluyo, Bemadette. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Cetakan I. Bandung : Penerbit Mandar Maju, 1999.
- Widjaja, Gunawan. *Risiko Hukum & Bisnis Perusahaan Pailit*. Jakarta : Penerbit Forum Sahabat, 2009.
- Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Bisnis : Kepailitan*, Cetakan Ketiga. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002.
- Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia : Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*. Jakarta : YLBHI, 2007.

#### **PERATURAN :**

- Bank Indonesia, *Surat Edaran tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif*, Surat Edaran No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993.

UNIVERSITAS INDONESIA

Departemen Agraria. *Peraturan tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. Peraturan Menteri Agraria / KBPN 9 / 1999.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, *Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang Pembagian Tugas pada Kantor Wilayah dan Pembagian Lingkup / Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada Kantor Wilayah VII di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*, Peraturan Direktur Jenderal Nomor Per- 03/KN/2009 tanggal 26 Juni 2009.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang*, Peraturan Direktur Jenderal Nomor PER-03/KN/2010 tanggal 05 Oktober 2010.

Departemen Kehakiman Republik Indonesia, *Keputusan tentang Pedoman Besarnya Imbalan Jasa Bagi Kurator dan Pengurus*, Keputusan Nomor : M.09-HT.05.10 Tahun 1998 tanggal 22 September 1998.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960. LN No. 1960/104. TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*. Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963. termasuk dalam Lembaran-Negara tahun 1963 No. 61.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Rumah Susun*. Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985. LN. No. 75 tahun 1985, TLN No. 3317.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, LN. No. 42 tahun 1996, TLN. No. 3632 tahun 1996.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Perbankan*, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, LN. Nomor 182 tahun 1998, TLN. Nomor 3790 tahun 1998.

UNIVERSITAS INDONESIA

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Ketenagakerjaan*, Undang-Undang Nomor 13 tahun 2003, LN.No.39 tahun 2003, TLN No. 3587 tahun 2003.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak di lingkungan Departemen Keuangan*, Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 tanggal 31 Juli 2003.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004, LN. No. 131 tahun 2004, TLN. No. 4443 tahun 2004.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas*, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, LN No. 106 tahun 2007 TLN No. 4756 tahun 2007.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan / Atau Bangunan*, Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008, LN Nomor 164 tahun 2008, TLN Nomor 4914 tahun 2008.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, LN. No.108 tahun 2011, TLN No. 5252

Kementerian Keuangan. *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010.

\_\_\_\_\_. *Keputusan tentang Standar Prosedur Operasi (Standard Operating Procedure) Layanan Unggulan Kementerian Keuangan*, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 187/KMK.01/2010 tanggal 3 Mei 2010.

\_\_\_\_\_. *Peraturan mengenai Balai Lelang*, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010.

### **INTERNET :**

Biro Informasi Kredit Bank Indonesia, Statistik Perbankan : Perkembangan Jumlah Debitor.

<http://www.bi.go.id/web/id/Statistik/Statistik+Perbankan/Statistik+Credit+Bureau/Jumlah+Debitor/>. Diunduh tanggal 27 Juni 2011.

- “Fakultatif”. <http://kamusbahasaindonesia.org/fakultatif>. Diunduh tanggal 13 Juni 2011.
- Harris, DR. Freddy. “Kreditor dalam Kepailitan”, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, <http://repository.ui.ac.id/contents/koleksi/11/e442aa6772fcf1e99afeb240acac7d2da88c4413.pdf>. Diunduh tanggal 16 Juni 2011.
- <http://www.komisiyudisial.go.id/Buletin/Buletin%20Vol%20II/No%201%20Agus%202007/m.pdf>. Diunduh tanggal 16 Juni 2011.
- <http://www.bppk.depkeu.go.id/index.php/lelang-teori-dan-praktek/view-category.html?limitstart=10>. Diunduh tanggal 04 Agustus 2011.
- Jadwal Sidang Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Sidang PLENO Mendengarkan Keterangan Ahli dari Pemerintah (IV). <http://www.mahkamahkonstitusi.go.id/index.php?page=website.Persidangan.JadwalSidang&id=1&aw=1&ak=11&kat=1&cari=70%2FPUU-VIII%2F2010>. Diunduh tanggal 25 Juni 2011.
- “Kamus Bisnis dan Bank”. [http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/budel\\_pailit.aspx](http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/budel_pailit.aspx). Diunduh tanggal 01 November 2011.
- “Korporasi”. <http://kamusbahasaindonesia.org/korporasi>. Diunduh tanggal 09 Juni 2011.
- “Kuasa Parate Eksekusi Langgar UU”. <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4e012b72d4caa/kuasa-parate-eksekusi-langgar-uu>. Diunduh tanggal 25 Juni 2011.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. “Putusan Mahkamah Agung Nomor 394k/Pdt/1984”, <http://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/23876>. Diunduh tanggal 14 Juni 2011.
- “Pailit”. <http://kamusbahasaindonesia.org/pailit>. Diunduh tanggal 09 Juni 2011.
- “Persona Standi in Judicio”. <http://definitions.uslegal.com/p/persona-standi-in-judicio/>. Diunduh tanggal 16 Juni 2011.
- “Reserve Price”. <http://dictionary.reference.com/browse/reserve+price>. Etymology 1919-24. Diunduh tanggal 18 Oktober 2011.

- Sitompul, Zulkarnain. “Jaminan Kredit Kendala dan Masalah”, <http://zulsitompul.files.wordpress.com/2007/06/makalah-hkgmver1.pdf>, diunduh tanggal 03 Juni 2011.
- Statistik Perbankan Indonesia (Indonesian Banking Statistic) - Vol. 9, No.5, April 2011, <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/2C13B8F3-B45F-46D3-9222-FC7136866970/23288/BISPIApril2011.pdf>. Diunduh tanggal 29 Juni 2011.
- Wuryan, H. Hadi. “Eksekusi Obyek Hak Tanggungan”. <http://jurnal.pdii.lipi.go.id/admin/jurnal/Peb9716.pdf>. Diunduh tanggal 12 Juni 2011.