

# TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT PERTAMA APABILA DEBITOR PAILIT (STUDI KASUS KEPAILITAN PT METRO BATAVIA)

MOH. MISBAH

## ABSTRAK

Di dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat bank atau lembaga non bank tidak akan berani memberikan kredit (pinjaman) tanpa adanya jaminan (*collateral*) baik dalam bentuk barang bergerak maupun barang tidak bergerak dari penerima kredit. Fungsi jaminan dalam suatu kredit guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditor untuk mendapatkan pelunasan dengan barang jaminan tersebut, apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian (*wanprestasi*). Untuk mengamankan pengembalian dana perlu dilakukan pengikatan jaminan, khusus jaminan berupa tanah dan/atau bangunan pengikatannya dalam bentuk jaminan Hak Tanggungan. Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai *preferensi* (didahulukan) terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya. Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), apabila debitur *wanprestasi*, pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan kekuasaan sendiri dapat menjual obyek Hak Tanggungan tanpa melalui persetujuan (*fiat excusie*) dari Pengadilan Negeri. Kelebihan lain berdasarkan Pasal 21 UUHT, apabila pemberi Hak Tanggungan (debitur) dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini. Namun pada Pasal 56 ayat (1) dan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU) UUKPKPU justru menetapkan masa penangguhan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari dan pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan *insolvensi*. Tesis ini menganalisa bagaimanakah kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dan objek Hak Tanggungan apabila debitur pailit serta bagaimanakah eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan oleh Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama apabila debitur pailit (studi kasus kepailitan PT Metro Batavia). Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Sumber-sumber penelitian hukum berupa bahan-bahan hukum *primer*, terdiri dari : perundang-undangan, putusan-putusan hakim dan hasil wawancara dengan narasumber. Bahan-bahan hukum *sekunder*, terdiri dari : buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan-bahan hukum *tersier*, seperti : kamus, ensiklopedia dan lain-lain. Hasil dari penelitian dan pembahasan yaitu bahwa pemegang hak tanggungan peringkat pertama berkedudukan sebagai kreditor *separatis* yang mempunyai *preferensi* (didahulukan) mengeksekusi atas barang jaminan seakan-akan tidak terjadi pailit, namun disisi yang lain waktu penggunaan hak kreditor *separatis* dibatasi dalam jangka waktu tertentu oleh ketentuan Undang-Undang Kepailitan. Jika pemegang hak tanggungan melewati 2 (dua) bulan setelah masa *insolvensi* objek hak tanggungan belum juga mulai dijual atau belum terjual (tidak ada peminat), maka objek hak tanggungan harus diserahkan kepada kurator dan kewenangan mengeksekusi/ menjual objek hak tanggungan beralih ke pihak kurator.

**Kata Kunci :** Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Debitur Pailit, Perundang-Undang, Kepastian, Efektifitas Hukum

## ABSTRACT

*In channeling credit to the community bank or non-bank institutions will not dare give credit (loans) without a guarantee (collateral) in the form of moving goods or immovable goods of loan recipients. The function of a credit guarantee in order to give the right and power to the bank as a creditor to obtain the repayment of the collateral, if the borrower (debtor) breach does not repay the loan at the time stipulated in the agreement*

(default). To secure a refund need to be made binding guarantees, special guarantees in the form of land and / or building its binding in the form of collateral Mortgage. Creditors Mortgage holders have the first rank preferences (precedence) of the Mortgage holding. Under Article 6 of Law No. 4 of 1996 on Mortgage (UUHT), if the debtor defaults, the holder of the first rank security rights with their own power can sell objects Encumbrance without consent (*fiat excusie*) of the District Court. Another advantage is based on Article 21 UUHT, if the giver Encumbrance (debtor) is declared bankrupt, the holder of Mortgage remains authorized to perform all rights acquired under the provisions of this law. However, in Article 56 paragraph (1) and Article 59 paragraph (1) of Law No. 37 of 2004 on Bankruptcy and Suspension of Payment (Act KPKPU) UUKPKPU precisely set the period of suspension the execution of the security rights for a period of 90 (Ninety) days and the holder of a security interest to carry out the execution of the security rights at least 2 (two) months after the commencement the state of insolvency. This thesis analyzes how the position of creditors first rank holder Mortgage and Mortgage object if the debtor bankrupt and how the execution of the object by the Creditor Mortgage Mortgage holders rank first if the debtor bankrupt (bankruptcy case studies of PT Metro Batavia). This research is a normative law that legal research done by researching library materials. The sources of legal research in the form of primary legal materials, consisting of: law, decisions of the judges and the results of interviews with sources. Secondary legal materials, consisting of: textbooks, dictionaries law, legal journals, and comments on the court decision. Tertiary legal materials, such as dictionaries, ensiklopedia and others. The results of research and discussion, namely that the holder of a security interest first rank serves as the secure creditor has a preference (precedence) execute on the collateral as if nothing was bankrupt, but on the other the time of use rights secure creditor is limited within a certain period by provisions OF bankruptcy. If the holder of a security interest skip two (2) months after the insolvency object of encumbrance not started sold or unsold (no interest), then the object security rights must be submitted to the curator and authority to execute / sell object encumbrance switch to the curator.

**Keywords :** Mortgage Ranked First, the debtor Bankrupt, Legislation, Certainty, Legal Effectiveness

## LATAR BELAKANG

Karena dana yang disalurkan adalah dana dari masyarakat, didalam menyalurkan dananya kepada masyarakat bank selalu menggunakan prinsip kehati-hatiannya yang sering diistilahkan dengan 'Prudent Banking'. Oleh karena itu, bisnis bank harus dijalankan secara aman (*safe*), layak (*sound*), dan tanpa risiko yang substansial (*substansial risk*)<sup>1</sup>.

Dalam usahanya, sejak dini mungkin berjaga-jaga dalam menghadapi debitor yang tak bertanggung jawab, bank sebelum menyetujui pemberian kredit akan menilai debitornya dengan menggunakan *The Five C's of Credit Analisis* (5C). Adapun formula 5C itu adalah *Character* (kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan/jaminan) dan *Condition* (keadaan ekonomi)<sup>2</sup>.

Bank tidak akan berani memberikan kredit kepada masyarakat yang membutuhkannya (baik

perorangan maupun korporasi) tanpa adanya jaminan (*collateral*) dari penerima kredit. Jaminan yang dianggap paling efektif, memberi kepastian dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan<sup>3</sup>.

Kreditor pemegang hak tanggungan merupakan kreditor *separatis* yang mempunyai preferensi (didahulukan) terhadap hak tanggungan yang dipegangnya. Salah satu ciri preferensi hak tanggungan apabila debitor wanprestasi, kreditor dengan kekuasaan sendiri dapat menjual obyek hak tanggungan tanpa melalui persetujuan (*fiat excusie*) dari Pengadilan Negeri dan kreditor juga

<sup>1</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta : Erlangga, 2013), hal. 2

<sup>2</sup> Ny. Retnowulan Sutantio, *Upaya Hukum Dalam Penagihan Kredit Macet dan Eksekusi Jaminan*, (Kumpulan Makalah dan Hasil Diskusi Panel I s.d IV PUPN), (Jakarta : BUPLN, 1998), hal. 319

<sup>3</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, (Jakarta, 1999), hal. 8

mempunyai hak memohonkan kepada pengadilan untuk mengeksekusi hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan<sup>4</sup>. Ketentuan kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disingkat dengan UUHT pada Pasal 20 ayat (1) disebutkan bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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.

Selanjutnya, kelebihan lain dari kreditor pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 21 UUHT, menyebutkan “Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini”. Dalam Penjelasan Pasal ini menerangkan “Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek hak tanggungan”.

Diketentuan lain yaitu pada Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang selanjutnya disingkat dengan UU KPKPU memberikan pengaruh besar terhadap lembaga hak tanggungan. Dalam ketentuan Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU, dinyatakan bahwa “Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik atau hak agunan

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 272.

atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”.

Pada Pasal 56 ayat (1) UU KPKPU dinyatakan ketentuan sebagai berikut “Hak eksekusi kreditor sebagai mana 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 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”.

Selanjutnya, Pasal 59 (1) UU KPKPU menyatakan hal sebagai berikut “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 insolven sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (1).

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat dikatakan bahwa persoalan akan timbul ketika debitor yang telah memberikan jaminan kebendaan berupa tanah (hak tanggungan) kepada kreditor berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga dinyatakan pailit. Kreditor akan mengalami kendala-kendala dalam usahanya untuk melaksanakan hak eksekusi terhadap agunan/jaminan hak tanggungan guna memperoleh pelunasan. Kendala tersebut dikarenakan adanya kondisi sebagai berikut :

1. Menurut Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU, setiap kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Akan tetapi, ketentuan Pasal 55 ayat (1) tersebut diingkari oleh Pasal 56 UU KPKPU yang menentukan bahwa hak eksekusi kreditor separatis pemegang hak tanggungan ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit ditetapkan. Pasal 56 UU KPKPU juga tidak sejalan dengan hak *separatis* dari pemegang Hak Tanggungan, di mana dalam Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa apabila debitor *wanprestasi*, kreditor dengan kekuasaan sendiri dapat menjual langsung obyek hak tanggungan.

2. Ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU KPKPU bertentangan dengan Pasal 21 UUHT. Pasal 59 ayat (1) UU KPKPU menentukan bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan baru dapat melaksanakan hak eksekusinya dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak dimulainya keadaan *insolvensi*. Namun, dalam Pasal 21 UUHT yang menentukan bahwa apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, maka pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT. Dengan demikian berarti bahwa Pasal 59 UU KPKPU mengambil dengan sewenang-wenang hak dari kreditor pemegang hak tanggungan yang dijamin oleh UUHT, yang hanya membolehkan kreditor separatis menggunakan haknya melelang objek hak tanggungan sebatas 2 (dua) bulan sejak masa *insolvensi*.

Keadaan yang demikian menunjukkan dalam UU KPKPU tidak konsisten dan tidak tegas (kekaburan norma), karena Pasal 56 tidak sejalan dengan hak *separatis* dari pemegang hak tanggungan yang diakui oleh Pasal 55 ayat (1). Selain itu, terdapat konflik norma antara Pasal 59 UU KPKPU dengan Pasal 21 UUHT yang mengatur tentang hak kreditor *separatis*. Kondisi ini dapat menimbulkan multi tafsir dan ketidakpastian hukum bagi pelaku usaha di bidang penyaluran kredit ke masyarakat.

#### PERNYATAAN MASALAH

Salah satu ciri hak tanggungan menurut UUHT adalah memberikan hak *preferensi* (*droit de preference*) kepada pemegangnya, mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Namun, kewenangan pemegang hak tanggungan tersebut akan ditangguhkan selama 90 hari, maka kreditor pemegang hak tanggungan tersebut belum dapat melaksanakan hak eksekusinya atas benda yang dijamin kepada. Pemegang hak tanggungan baru dapat melaksanakan hak eksekusinya dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak dimulainya keadaan *insolvensi*, apabila dalam jangka waktu tersebut pemegang hak tanggungan

belum melaksanakan hak eksekusinya terhadap benda yang menjadi agunan, maka kurator harus menuntut kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk menyerahkan benda yang menjadi jaminan untuk selanjutnya dijual dengan cara-cara yang diatur dalam UU KPKPU. Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip hukum jaminan yang memberikan hak untuk mengeksekusi bagi pemegang jaminan kebendaan apabila debitur *wanprestasi*. Debitur juga dapat dianggap dalam keadaan *wanprestasi* jika dia (pribadi atau korporasi) dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang atau dilikuidasi (*Bankruptcy Default*)<sup>5</sup>.

Ketika kreditor pemegang hak tanggungan tersebut belum dapat melaksanakan hak eksekusinya atas benda yang dijamin kepadanya dan dibatasinya waktu untuk melaksanakan hak eksekusinya, hal ini sangat merugikan kreditor pemegang hak tanggungan karena kreditor pemegang hak tanggungan belum dapat pengembalian/pelunasan hutang dari hasil penjualan objek jaminan debitur. Akibatnya, pemegang hak tanggungan dapat mengalami kenaikan risiko kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) dan dapat mempengaruhi *likuiditas* bank sehingga mengganggu operasional usahanya.

Sistem hukum jaminan yang baik adalah hukum jaminan yang mengatur asas-asas dan norma-norma hukum yang tidak tumpang tindih atau bertentangan satu sama yang lainnya. Asas hukum dalam hukum jaminan harus berjalan secara harmonis dengan asas hukum yang ada pada bidang hukum jaminan kebendaan lainnya termasuk dengan hukum kepailitan. Ketidaksinkronan pengaturan asas-asas hukum jaminan dengan ketentuan dalam hukum kepailitan akan dapat menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan hukum jaminan itu sendiri, terutama berkaitan dengan kedudukan benda jaminan dan proses hukumnya.

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Edisi Revisi*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 47

## PERTANYAAN PENELITIAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama apabila debitor pailit ?
2. Bagaimanakah kedudukan objek hak tanggungan apabila debitor pailit ?
3. Bagaimanakah eksekusi terhadap objek hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama apabila debitor pailit (studi kasus kepailitan PT Metro Batavia)?

## PENDEKATAN TEORI

Landasan Teoretis merupakan landasan berfikir yang bersumber dari suatu teori yang sering diperlukan sebagai tuntutan untuk memecahkan berbagai permasalahan dalam sebuah penelitian. Begitu pula landasan teori berfungsi sebagai kerangka acuan yang dapat mengarahkan suatu penelitian. Landasan teori berupa perangkat konsep, definisi dan proposisi yang menyajikan gejala secara sistematis dan merinci hubungan variabel-variabel untuk meramalkan dan menerangkan gejala tersebut, teori berfungsi sebagai perspektif atau pangkal tolak dan sudut pandang untuk memahami alam pikiran subjek, menafsirkan dan memaknai setiap gejala dalam rangka membangun konsep.

Adapun teori yang dipergunakan untuk membedah permasalahan diatas adalah :

### 1. Teori Kepastian

*Teori Kepastian* yang dimaksud dalam teori ini adalah tentang kepastian hukum yang secara normative adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. *Jelas* artinya tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir), sedangkan *logis* artinya tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma (ketidakpastian peraturan perundang-undangan)<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Soetanto Soepiadhy Kaprodi, *Kepastian Hukum*, (4 April 2012) di akses dari situs : <<http://www.surabayapagi.com/index.php/kepastian-hukum>>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek 'seharusnya' atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan *kepastian hukum*<sup>7</sup>.

Menurut Gustav Radbruch, terdapat 2 (dua) macam pengertian kepastian hukum, yaitu: kepastian hukum oleh karena hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. *Kepastian hukum oleh karena hukum* memberi 2 (dua) tugas yang lain, yaitu menjamin keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna; sedangkan *kepastian hukum dalam atau dari hukum* tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya undang-undang. Dalam undang-undang tersebut tidak terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu system yang logis dan praktis). Undang-undang yang dibuat berdasarkan '*rechtswerkelijkheid*' (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan<sup>8</sup>.

Menurut Utrecht, *kepastian hukum* mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana), hal. 158

<sup>8</sup> Soetanto Soepiadhy Kaprodi, *Op.cit.*

itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu<sup>9</sup>.

## 2. Teori Efektivitas Hukum

Menurut Hans Kelsen, *efektifitas hukum* adalah apakah orang-orang pada kenyataannya berbuat menurut suatu cara untuk menghindari sanksi yang diancamkan oleh norma hukum atau bukan, dan apakah sanksi tersebut benar-benar dilaksanakan bila syaratnya terpenuhi atau tidak terpenuhi<sup>10</sup>.

Anthony Allot mengemukakan bahwa:

“Hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegagalan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikannya”.

Kedua pandangan tersebut di atas, hanya menyajikan tentang konsep efektivitas hukum, namun tidak mengkaji tentang konsep teori efektivitas hukum. Konsep tentang teori efektivitas hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisa tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum<sup>11</sup>. Ada 3 (tiga) fokus kajian teori efektivitas hukum, yang meliputi<sup>12</sup>:

### a. Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum

Bahwa hukum yang dibuat itu telah tercapai maksudnya. Apabila norma hukum itu ditaati dan dilaksanakan oleh masyarakat maupun penegak hukum, pelaksanaan hukum itu dikatakan efektif atau berhasil di dalam implementasinya;

### b. Kegagalan di dalam pelaksanaannya

Bahwa ketentuan-ketentuan hukum yang telah ditetapkan tidak mencapai maksudnya atau

tidak berhasil di dalam implementasinya.

c. Faktor-faktor yang mempengaruhinya adalah hal-hal yang ikut menyebabkan atau berpengaruh di dalam pelaksanaan dan penerapan hukum tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi dapat dikaji dari:

- (1) Aspek keberhasilannya, yang meliputi substansi hukum, struktur, kultur dan fasilitasnya. Norma hukum dikatakan berhasil atau efektif apabila norma itu ditaati dan dilaksanakan oleh masyarakat maupun aparaturnya penegak hukum itu sendiri;
- (2) Aspek kegagalannya, karena norma hukum yang kabur atau tidak jelas, aparaturnya hukum yang korup, atau masyarakat yang tidak sadar atau taat pada hukum atau fasilitas yang tersedia untuk mendukung pelaksanaan hukum itu sangat minim.

## METODE PENELITIAN

Penelitian yang akan dilakukan ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normative. Menurut Morris L. Cohen, *Legal Research is the process of finding the law that governs activities in human society*<sup>13</sup>. Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal atau disebut juga sebagai penelitian perpustakaan. Penelitian hukum normatif merupakan sebuah upaya untuk mencari dan menemukan asas-asas hukum, aturan-aturan hukum positif yang dapat diterapkan untuk menjawab atau menyelesaikan permasalahan atau isu hukum tertentu.

Penelitian ini berangkat dari adanya konflik norma dengan berlandaskan pada doktrin positivisme, di mana hukum dikonsepsikan pada kaidah-kaidah hukum positif yang berlaku sekarang di Indonesia, dan terbit sebagai suatu produk dari suatu sumber kekuasaan yang memiliki legitimasi. Penelitian hukum normatif dalam tulisan ini, maksudnya menganalisa permasalahan hukum yang berpedoman pada landasan hukum yaitu

<sup>9</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti), hal.2

<sup>10</sup> Salim HS dan Erlies Septiana H, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis & Desertasi*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2013), hal. 302

<sup>11</sup> *Ibid.* hal. 303

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta : Kencana, 2005), hal. 57

peraturan bidang Hukum Jaminan dan kepailitan, serta pandangan dari pakar hukum yang terkait dengan permasalahan hukum yang ada. Sebagai suatu penelitian hukum normatif, penelitian ini bermaksud meneliti bahan-bahan hukum yang ada dalam rangka menjawab masalah tentang hukum jaminan dan kepailitan. Dengan kata lain, penelitian ini beranjak dari kontradiksi norma yang dijumpai dalam norma hukum.

Penelitian hukum dilakukan bukan untuk menguji hipotesis dan tidak mengenal adanya data, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan atas isu hukum yang timbul. Adapun hasil yang akan dicapai dari sebuah penelitian hukum adalah deskripsi mengenai apa yang seyogyanya dilakukan atas isu yang diajukan penelitian disini akan mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Norma hukum yang berlaku tersebut berupa norma hukum positif yang dibentuk oleh lembaga berwenang, baik dalam bentuk undang-undang dasar, undang-undang, peraturan pemerintah dan seterusnya, serta norma hukum tertulis bentukan lembaga peradilan (*judge made law*) dan norma hukum tertulis yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan (kontrak, dokumen hukum, laporan hukum, catatan hukum).

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian<sup>14</sup>. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Selain itu, bahan hukum primer juga diperoleh dari hasil wawancara dengan narasumber dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. Adapun bahan-bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 181

kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan<sup>15</sup>. Sedangkan bahan-bahan hukum tersier bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia dan lain-lain<sup>16</sup>.

## HASIL PENELITIAN

### 1. Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama Apabila Debitor Pailit

Menurut Pasal 1133 KUHPdata : “Hak untuk didahulukan di antara para kreditor bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan pada hipotek”. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka selain kreditor yang memiliki piutang sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 1133 KUHPdata, juga kreditor-kreditor yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan Hak Fidusia termasuk kreditor *preferen* atau *separatis*<sup>17</sup>.

Khusus kreditor pemegang hak tanggungan pembuat undang-undang telah dengan jelas menyebutkan bahwa kreditor pemegang hak tanggungan sebagai kreditor *preferen*, sesuai bunyi Pasal 1 ayat (1) UUHT. Pemegang hak tanggungan sebagai kreditor *preferen* mempunyai hak-hak khusus yang tidak dipunyai oleh kreditor biasa (kreditor *konkuren*), antara lain : hak tanggungan dinyatakan sebagai hak kebendaan, tidak dapat dibagi-bagi, bersifat mendahului (*preferen*), mudah dalam mengambil pelunasan (melalui *parate eksekusi*)<sup>18</sup>.

Selanjutnya, dalam penjelasan umum UUHT khususnya penjelasan angka 4 pada alinea 2 terdapat adanya pengecualian dari kedudukan yang diutamakan (*preferen*) dari pihak kreditor pemegang hak tanggungan, yaitu : bahwa kedudukan diutamakan kreditor pemegang hak tanggungan

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> Salim HS dan Erles Septiana H, *Op.cit.*, hal. 16

<sup>17</sup> Adem Panggabean, *Kedudukan Kreditor Separatis Dalam Hukum Kepailitan*, hal. 9, di akses dari situs : <<http://gabenta.files.wordpress.com>>

<sup>18</sup> J. Satrio, *Op.cit.*, hal. 281

tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Debitur dengan berbagai penyebab dan alasan dapat cidera janji (*wanprestasi*) terhadap kreditor, bahkan sering berakhir pada tahapan pailit. Kondisi ini tidak dikehendaki terjadi oleh debitur maupun oleh kreditor. Hal ini mempunyai konsekuensi terhadap para kreditor, termasuk terhadap kreditor pemegang hak tanggungan. Namun demikian, pemegang hak tanggungan sebagai kreditor *separatis* masih memiliki kelebihan dan kedudukannya dipisahkan dari kreditor lainnya dalam pengeksekusian jaminan utang. Hal ini sesuai dalam Pasal 21 UUHT yang menyebutkan: “Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperoleh menurut undang-undang ini”.

Selanjutnya, dalam Penjelasan atas Pasal 21 UUHT, menyatakan “Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan”.

Ketentuan Pasal 21 UUHT memberikan jaminan kewenangan pemegang hak tanggungan untuk melakukan segala hak yang diperolehnya sebagai kreditor *separatis* walaupun pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, sehingga persil jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan tidak termasuk dalam boedel pailit dan dipisahkan dari boedel pailit<sup>19</sup>.

Sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 21 UUHT, ketentuan dalam Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU menyatakan “Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap kreditor pemegang hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”.

Dari ketentuan dalam Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU berarti diakui bahwa pailitnya seseorang atau

badan hukum tidak menyebabkan pemegang hak tanggungan kehilangan hak untuk mengeksekusi persil jaminannya, seolah-olah tidak terjadi kepailitan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang secara mendahului dari kreditor lain<sup>20</sup>.

Pelaksanaan eksekusi atas persil jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan, khusus pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang dikenal dengan *parate executie*<sup>21</sup>. *parate executie* sangat mendukung perputaran roda ekonomi yang menghendaki efisiensi yang tercermin adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan kembali piutang kreditor, dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan tittle eksekutorial, *parate executie* tanpa didahului sita jaminan dan sita eksekusi serta tanpa adanya fiat pengadilan.

Namun demikian, hak pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek hak tanggungan milik debitur pailit atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT dapat ditangguhkan dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) dan Pasal 57 ayat (1), yang bunyinya sebagai berikut :

Pasal 56

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

Pasal 57

(1) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) berakhir demi hukum pada saat kepailitan diakhiri lebih cepat atau pada saat dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 173 ayat (1).

<sup>20</sup> *Ibid.* hal. 501

<sup>21</sup> *Parate executie* dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau ijin dari Pengadilan Negeri. Lihat Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* (Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2013), hal. 187

<sup>19</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 500



Selain itu pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan milik debitor pailit atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, juga harus memperhatikan ketentuan Pasal 59 ayat (1) dan (2) UU KPKPU, yang menyatakan sebagai berikut :

- (1) 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).
- (2) Setelah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kurator harus menuntut diteruskannya benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185, tanpa mengurangi hak Kreditor pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut.

Dari ketentuan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa hak kreditor pemegang hak agunan atas kebendaan dan pihak ketiga lainnya dapat ditangguhkan untuk jangka waktu tertentu paling lama 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan hakim.

Jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagai jangka waktu penangguhan eksekusi harta kekayaan debitor pailit oleh pemegang hak agunan atas kebendaan tertentu, akan berakhir demi hukum pada saat kepailitan diakhiri lebih cepat atau pada saat dimulainya keadaan insolvensi (*insolventie*). Ditentukan dalam Pasal 178 ayat (1) UUPKPU, 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.

Penangguhan eksekusi jaminan utang secara populer disebut dengan istilah *stay* disebut juga

dengan istilah *cool-down period* atau *legal moratorium* ini sejajar dengan pranata ‘masa tunggu’ atau ‘masa iddah’ dalam hukum perkawinan : Seorang janda tidak boleh langsung menikah lagi setelah kematian atau perceraian dengan suaminya terdahulu, tetapi harus menunggu dahulu untuk masa tertentu dalam hukum islam, masa tunggu tersebut adalah 90 (Sembilan puluh) hari<sup>22</sup>.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan pada prinsipnya baik ketentuan dalam Pasal 21 UUHT maupun ketentuan dalam Pasal 55 UUKPKPU dapat dikatakan sama-sama memberikan jaminan bagi kreditor *separatis* pemegang hak tanggungan, termasuk pemegang hak kebendaan lainnya untuk dapat mengeksekusi haknya ‘seolah-olah tidak terjadi kepailitan’. Namun pada Pasal 56 ayat (1) UUKPKPU justru mengingkari hak *separatis* kreditor pemegang hak tanggungan yang diakui oleh Pasal 55 ayat (1) UUKPKPU dan Pasal 21 UUHT, yaitu adanya kontradiktif dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Pasal 21 UUHT tidak menetapkan masa penangguhan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, sedangkan Pasal 56 ayat (1) UUKPKPU menetapkan masa penangguhan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk jangka waktu tertentu. Selain itu, UUKPKPU menetapkan masa penangguhan hak eksekusi kreditor, namun di sisi lain memberikan kewenangan kurator untuk dapat menjual harta pailit berupa: barang persediaan (*inventory*) dan atau benda bergerak (*current asset*), meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan agunan atas kebendaan, dengan alasan dalam rangka kelangsungan usaha debitor. Dengan demikian jaminan bagi kreditor pemegang hak tanggungan, khususnya pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 21 UUHT menjadi sia-sia manakala benda yang digunakan berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator. Dalam hal ini kreditor tidak dapat segera mengeksekusi hak tanggungan, sehingga secara langsung akan merugikan pihak kreditor *preferen*<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta : Erlangga, 2013), hal. 57

<sup>23</sup> Netty Endrawaty (2005), *Eksekusi Hak Tanggungan oleh Kreditor*

Dari ketentuan Pasal 59 ayat (1) UUKPKPU dilihat dari penafsiran gramatikal dengan kata ‘harus’ merupakan ketentuan yang bersifat memaksa dan mengikat yang mewajibkan kreditor pemegang hak atas kebendaan yang dijaminan, termasuk pemegang hak tanggungan untuk segera melaksanakan haknya mengeksekusi benda-benda agunan debitor pailit dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan *insolvensi* dan dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 UUKPKPU. Apabila jangka waktu itu diindahkan, kurator harus menuntut diserahkan benda yang menjadi agunan dengan membayar jumlah terkecil antar harga pasar benda agunan dan jumlah utang yang dijamin dengan benda agunan tersebut kepada kreditor yang bersangkutan. Dengan demikian, ketentuan Pasal 59 ayat (1) dan (2) UUKPKPU ini telah membatasi wewenang kreditor pemegang hak tanggungan khususnya peringkat pertama untuk melaksanakan hak-haknya berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Apabila dalam hal hasil penjualan kebendaan yang menjadi agunan melebihi nilai utang debitor makakreditor pemegang hak tanggungan diwajibkan menyerahkan sisa hasil penjualan kepada kurator dan untuk itu kreditor pemegang hak tanggungan diwajibkan memberikan pertanggungjawaban kepada kurator tentang hasil penjualan benda yang menjadi agunan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 60 UUKPKPU, yang menetapkan sebagai berikut : “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”.

Sekiranya dalam hal hasil penjualan kebendaan yang menjadi agunan oleh kreditor pemegang hak tanggungan tidak cukup melunasi piutang yang

bersangkutan kreditor pemegang hak tanggungan masih berhak untuk mengajukan pelunasan piutang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 60 ayat (3) UUKPKPU yang menetapkan : “Dalam hal hasil penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak cukup untuk melunasi piutang yang bersangkutan, Kreditor pemegang hak tersebut dapat mengajukan tagihan pelunasan atas kekurangan tersebut dari harta pailit sebagai kreditor konkuren, setelah mengajukan permintaan pencocokan piutang”.

Selain itu ditentukan pula dalam Pasal 60 ayat (2) UUKPKPU, bahwa atas tuntutan kurator atau kreditor yang diistimewakan yang kedudukannya lebih tinggi daripada kreditor pemegang hak atas kebendaan, termasuk kreditor pemegang hak tanggungan, diwajibkan untuk menyerahkan bagian dari hasil penjualan tersebut untuk jumlah yang sama dengan jumlah tagihan yang diistimewakan. Siapa yang menjadi ‘kreditor yang diistimewakan’ tersebut, yaitu kreditor (pemegang hak) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUHPerdara.

Dari uraian tersebut di atas juga dapat dikatakan bahwa UUHT tidak bersifat *lex specialis*, mengingat ketentuan Pasal 56 ayat (1) dan Pasal 59 ayat (2) UUKPKPU telah mengabaikan berlakunya hak *separatis* dari kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama dan kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama telah kehilangan kedudukan sebagai kreditor *separatis* dengan adanya masa penangguhan selama 90 (Sembilan puluh) hari dan dibatasi waktu pelaksanaan eksekusinya 2 (dua) bulan. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama tidak dapat menjual objek hak tanggungan tersebut maka benda yang menjadi agunan harus diserahkan kepada kurator untuk dijual. Hal ini berarti kedudukan kreditor sebagai kreditor *preferen* sekaligus *separatis* berubah menjadi kreditor *preferen* (Pasal 189 UUKPKPU) yang tidak memiliki hak *separatis*, yang merupakan hak yang diberikan UUHT kepada kreditor hak tanggungan peringkat pertama untuk melakukan eksekusi berdasarkan

*Preferen Menurut UU No. 4 Tahun 1996 dan UU No. 4 Tahun 1998*, dalam buku Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 506-507

kekuasaan sendiri (*parate* eksekusi) yang diberikan oleh undang-undang sebagai perwujudan dari hak kreditor untuk didahulukan dari para kreditor lainnya.

## 2. Kedudukan Objek Hak Tanggungan Apabila Debitor Pailit

Hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, sehingga hak tanggungan merupakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya yakni perjanjian kredit.

Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu berupa hak tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitor terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan bahwa segala kebendaan diatur baik yang ada maupun yang akan ada, baik bergerak maupun tidak bergerak merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang yang dibuatnya. Sedangkan Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan harta kekayaan debitor menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditor yang memberikan hutang kepadanya. Pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yakni besar kecilnya piutang masing-masing kecuali diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Dalam hal ini benda yang dapat dijadikan pelunasan jaminan umum apabila telah memenuhi persyaratan antara lain benda tersebut bersifat ekonomis (dapat dinilai dengan uang) dan benda tersebut dapat dipindahtanggankan haknya kepada pihak lain.

Ketidakmampuan debitor dalam meneruskan usahanya akan memberikan dampak yang luas yakni kemampuan untuk membayar kembali utang-utangnya, kemampuan untuk menghasilkan

keuntungan yang merupakan tenaga bagi kelangsungan usahanya serta kemampuan untuk mempertahankan eksistensi usahanya. Apabila debitor tidak mampu menyelesaikan permasalahan tersebut, maka dapat berakibat debitor sampai pada suatu keadaan pailit. Asset debitor yang dimiliki khususnya tanah yang semula berfungsi sebagai objek perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor menjadi objek kepailitan.

Pasal 21 UUHT menyatakan : “Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut undang-undang ini”. Selanjutnya, Penjelasan Pasal 21 menerangkan : “Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan.

Namun demikian, pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan milik debitor pailit, harus memperhatikan ketentuan-ketentuan pada UUKPKPU yaitu sebagai berikut :

1. Pasal 1 angka 1 UUKPKPU menyebutkan : “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pembersannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas”. Kata-kata ‘semua kekayaan debitor pailit’ mengingatkan kita pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, yang pada prinsipnya mengatakan : “bahwa seluruh harta milik debitor baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari adalah menjadi jaminan hutangnya terhadap semua kreditor dan bahwa kedudukan para sesama kreditor terhadap debitor pada dasarnya yang sama”<sup>24</sup>.
2. Pasal 21 UUKPKPU menyebutkan : “Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”.
3. Pasal 55 ayat (1) UUKPKPU menyebutkan : “Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap kreditor pemegang hak

<sup>24</sup> J. Satrio, *Op.cit*, hal. 282.

gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”.

4. Pasal 59 ayat (1) UUKPKPU menyebutkan : “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)”. Selanjutnya, ayat (2) menyebutkan : ”Setelah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kurator harus menuntut diteruskannya benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185, tanpa mengurangi hak Kreditor pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut”.
5. Pasal 60 ayat (1) UUKPKPU menyebutkan : “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 curator”.

Dari ketentuan-ketentuan UUKPKPU tersebut di atas, dapat disimpulkan apabila setelah debitor pailit dan sudah dinyatakan *insolvensi* maka terhitung sejak hari itu juga kreditor pemegang hak tanggungan harus dapat menjual objek hak tanggungan dengan tata cara sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 20 UUHT jo. Pasal 60 UUKPKPU. Selain itu, setelah debitor dinyatakan *insolvensi* kedudukan objek hak tanggungan adalah diluar harta (*boedel*) pailit, namun eksekusi kreditor pemegang hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan dibatasi waktunya oleh ketentuan dalam undang-undang kepailitan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan. Jika kreditor pemegang hak tanggungan melewati 2 (dua) bulan setelah masa

*insolvensi* objek hak tanggungan belum juga mulai dijual atau belum terjual (tidak ada peminat), maka objek hak tanggungan harus diserahkan kepada kurator dan kewenangan mengeksekusi/menjual objek hak tanggungan beralih ke pihak kurator dengan konsekuensi pemegang hak tanggungan juga ikut membayar ongkos-ongkos kepailitan (termasuk di dalamnya *fee* kurator) dan utang pailit. Bahkan kedudukan tagihannya menjadi di bawah utang pajak berhubung utang pajak harus dibayar terlebih dahulu sebelum *boedel* pailit dibagi, juga sebelum dibagi kepada kreditor *separatis*. Padahal jika benda objek hak tanggungan berhasil dieksekusi sendiri oleh pemegang hak tanggungan, maka dapat mengambil seluruh hasil penjualan tersebut tanpa perlu membayar biaya kepailitan<sup>25</sup>.

### 3. Kendala Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Oleh Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama Apabila Debitor Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT Metro Batavia)

Berdasarkan hasil penelitian studi kasus kepailitan PT Metro Batavia (Dalam Pailit), penulis melihat adanya beberapa kendala eksekusi hak tanggungan terhadap agunan/jaminan debitor pailit oleh PT ‘BCI’, yaitu :

#### 1. Putusan Pailit Tidak Serta Serta Merta PT ‘BCI’ Dapat Melaksanakan Eksekusi

PT ‘BCI’ untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan milik debitor PT Metro Batavia (Dalam Pailit), harus memperhatikan ketentuan-ketentuan pada UUKPKPU. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan, “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”. Dengan demikian PT ‘BCI’ untuk melaksanakan haknya harus menunggu dalam jangka waktu

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 57

paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) UUPKPU. Dengan adanya masa penangguhan dimaksud, PT 'BCI' tidak dapat dengan segera melaksanakan hak eksekusinya terhadap agunan/jaminan debitor atas nama PT Metro Batavia (Dalam Pailit) guna memperoleh pengembalian utang debitor dari hasil penjualan agunan/jaminan hak tanggungan.

2. Undang-Undang Kepailitan membatasi pelaksanaan eksekusi atas asset debitor pailit oleh debitor *separatis* hanya dalam waktu 2 (dua) bulan sejak dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (1) UUKPKPU. Waktu yang terbatas itu menyebabkan semua pihak yang terlibat dalam persiapan eksekusi agunan/jaminan debitor pailit tersebut harus bekerja ekstra cepat.
3. Adanya Gangguan dari Kreditor Lainnya (Eks. Karyawan PT Metro Batavia)

Ketika kreditor *separatis* seperti kreditor pemegang hak tanggungan melakukan eksekusi dan penjualan terhadap harta pailit yang diagunkan akan berdampak pada akan hilangnya hak-hak eks. Karyawan PT Metro Batavia (Dalam Pailit), kecuali apabila terdapat kelebihan dari hasil penjualan maka kelebihan tersebut harus disetorkan ke kurator sebagai boedel pailit. Sehingga wajar apabila eks. Karyawan PT Metro Batavia (Dalam Pailit) menentang dan berusaha menghalangi eksekusi penjualan agunan tersebut.

Kedudukan tagihan upah buruh tetap tidak dapat lebih tinggi dari kedudukan piutang kreditor *separatis*, hal ini dikuatkan dengan penolakan *judicial review* yang diajukan oleh Federasi Ikatan Serikat Buruh Indonesia atas ketentuan pada Pasal 29, Pasal 55 ayat (1), Pasal 59 ayat (1) dan Pasal 138 UUKPKPU terhadap Pasal 28D ayat (1) dan ayat (2) UUD 1945, yang tertuang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi RI Nomor 18/PUU-VI/2008 tanggal 23 Oktober 2008, yang menyatakan bahwa Pasal 29, Pasal 55 ayat (1), Pasal 59 ayat (1) dan Pasal 138 UUKPKPU tidak

bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) dan ayat (2) UUD 1945.

4. Debitor Mengajukan Gugatan Perlawanan Eksekusi Lelang

Salah satu upaya dari debitor untuk menggagalkan eksekusi lelang adalah dengan mengajukan gugatan perlawanan eksekusi lelang melalui pengadilan negeri setempat. Adanya gugatan perlawanan eksekusi lelang dari debitor dapat mempengaruhi agunan/jaminan tersebut dapat terjual atau tidak. Peminat lelang akan mempertimbangkan gugatan perlawanan eksekusi lelang dimaksud dan menjadi faktor resiko yang dapat menghambat dan menjadi kendala dalam menguasai agunan/jaminan yang dilelang.

## KESIMPULAN

Hal-hal yang dapat saya simpulkan dari hasil penelitian tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Pasal 21 UUHT maupun ketentuan dalam Pasal 55 UUKPKPU dapat dikatakan sama-sama memberikan jaminan dan kedudukan bagi kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagai kreditor *separatis* untuk dapat mengeksekusi haknya 'seolah-olah tidak terjadi kepailitan'. Hak untuk dapat mengeksekusi (menjual objek hak tanggungan) atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan (*preference*) yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Namun pada Pasal 56 ayat (1) UUKPKPU justru mengingkari hak *separatis* kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang diakui oleh Pasal 55 ayat (1) UUKPKPU dan Pasal 21 UUHT, yaitu adanya *kontradiktif* dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Pasal 21 UUHT tidak menetapkan masa penangguhan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, sedangkan Pasal 56 ayat (1) UUKPKPU menetapkan masa penangguhan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam

jangka waktu tertentu 90 (sembilan puluh) hari. Selain itu, di satu sisi dengan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan peringkat pertama berkedudukan sebagai kreditor *separatis* yang mempunyai hak eksekusi atas barang jaminan seakan-akan tidak terjadi pailit, namun disisi yang lain waktu penggunaan hak kreditor *separatis* dibatasi dalam jangka waktu 2 (dua) bulan terhitung sejak dimulainya keadaan *insolvensi*. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama tidak dapat menjual maka barang jaminan tersebut harus diserahkan kepada kurator untuk dijual. Hal ini berarti kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagai kreditor *preferen* sekaligus *separatis* berubah menjadi kreditor *preferen* saja;

2. Setelah debitor dinyatakan *insolvensi* kedudukan objek hak tanggungan adalah diluar harta (*boedel*) pailit, namun eksekusi kreditor pemegang hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan dibatasi waktunya oleh ketentuan dalam undang-undang kepailitan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan. Jika kreditor pemegang hak tanggungan melewati 2 (dua) bulan setelah masa *insolvensi* objek hak tanggungan belum juga mulai dijual atau belum laku terjual (tidak ada peminat), maka objek hak tanggungan harus diserahkan ke kurator dan kewenangan mengeksekusi/menjual objek hak tanggungan beralih ke pihak kurator.
3. Kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitor pailit harus tunduk pada ketentuan-ketentuan kepailitan. Dalam pelaksanaan eksekusinya kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama mendapatkan kendala dan tantangan, antara lain sebagai berikut :
  - a. Putusan Pailit terhadap debitor tidak serta merta kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat melaksanakan

eksekusi, namun harus memperhatikan ketentuan dalam UUKPKPU yaitu adanya masa penangguhan selama 90 (sembilan puluh) hari dan untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan hanya diberikan jangka waktu 2 (dua) bulan sejak masa *insolvensi*;

- b. Adanya gangguan dari kreditor lainnya (Eks. Karyawan perusahaan terpailit);
- c. Debitor mengajukan gugatan perlawanan eksekusi lelang.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta : Erlangga, 2013)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Edisi Revisi*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002)
- HS, Salim dan Erlies Septiana H, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis & Desertasi*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2013)
- Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta : Kencana, 2005)
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana)
- Poesoko, Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* (Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2013)
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1998)
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti)
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008)

##### Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

### **Makalah**

Sutantio, Retnowulan, *Upaya Hukum Dalam Penagihan Kredit Macet dan Eksekusi Jaminan*, (Kumpulan Makalah dan Hasil Diskusi Panel I s.d IV PUPN), (Jakarta : BUPLN, 1998)

\_\_\_\_\_, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, (Jakarta, 1999)

### **Internet**

Soepiadhy Kaprodi, Soetanto *Kepastian Hukum*, (4 April 2012) <<http://www.surabayapagi.com/index.php/kepastian-hukum>

Panggabean, Adem, *Kedudukan Kreditor Separatis Dalam Hukum Kepailitan*, hal. 9, di akses dari situs : <<http://gabenta.files.wordpress.com>