



SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN
EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN**

*(YURIDIS ANALYSIS ABOUT EXECUTION
POSTPONEMENT BURDEN RIGHT
OBJECT IN BANKRUPTCY)*

Aasal :	Hediah	Klass
Terima :	Pembelian	346.092
	29 MAY 2007	JAM
		A.

S

ITSNA JAMILAH
NIM. 030710101038

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007**

SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN
EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN**

*(YURIDIS ANALYSIS ABOUT EXECUTION
POSTPONEMENT BURDEN RIGHT
OBJECT IN BANKRUPTCY)*

ITSNA JAMILAH

NIM. 030710101038

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2007

MOTTO

Pintu kebahagiaan terbesar adalah Doa kedua Orang Tua, berusaha mendapatkan Doa itu dengan berbakti kepada mereka berdua agar Doa mereka menjadi benteng yang kuat dan menjaga kita dari semua hal yang tidak kita inginkan. (DR. 'Aidh Al-Qarni, 2004: 513)

Percayalah pada diri sendiri, dan jangan menggantungkan diri pada orang lain. Anggaplah bahwa mereka menjadi tanggungan kita dan bukan kita yang menjadi tanggungan mereka karena Allah selalu bersama kita. (DR. 'Aidh Al-Qarni, 2004: 514)

Jangan takut dengan kesulitan sebab kesulitan itu akan menguatkan hati, akan membuat kita dapat merasakan nikmatnya sehat, akan membulatkan tekad, akan mengangkat kedudukan dan akan memunculkan kesabaran kita. (DR. 'Aidh Al-Qarni, 2004: 517)

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN
EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN**

*(YURIDIS ANALYSIS ABOUT EXECUTION
POSTPONEMENT BURDEN RIGHT
OBJECT IN BANKRUPTCY)*

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**ITSNA JAMILAH
NIM. 030710101038**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

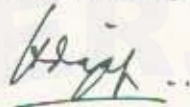
2007

04 MEI 2007

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 30 APRIL 2007**


Oleh

Pembimbing



HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

Pembantu Pembimbing



EMI ZULAIKA, S.H.
NIP. 132 288 193

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

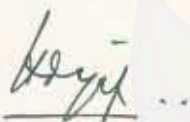
**ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN EKSEKUSI OBYEK
HAK TANGGUNGAN DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN (*YURIDIS
ANALYSIS ABOUT EXECUTION POSTPONEMENT BURDEN RIGHT
OBJECT IN BANKRUPTCY*)**

Oleh :

ITSNA JAMILAH

NIM. 030710101038

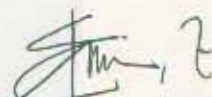
Pembimbing



HIDAJATI, S.H.

NIP. 130 781 336

Pembantu Pembimbing



EMI ZULAIKA, S.H.

NIP. 132 288 193

Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jumat
Tanggal : 04
Bulan : Mei
Tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

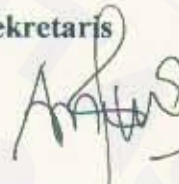
Panitia Penguji

Ketua



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Sekretaris



R. AJ. ANGELICA INDRASWARI, S.H.
NIP. 132 296 905

Anggota Penguji

HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336


(.....)

EMI ZULAIKA, S.H.
NIP. 132 288 193


(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: "ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN".

Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H, S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Ketua Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini;
2. Ibu Hidajati, S.H. dan Ibu Emi Zulaika, S.H., selaku Dosen Pembimbing skripsi yang dengan tulus dan ikhlas memberi bimbingan dan arahan sehingga penulis merasa tenang dan percaya diri dalam menyelesaikan skripsi ini;
3. Ibu R. AJ. Angelica Indraswari, S.H., selaku Sekretaris Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., Bapak I Ketut Suandra, S.H., Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Pembantu Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Ibu Soenarjati, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik atas bimbingan dan arahan selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu DR. Herowati Poesoko, S.H., M.H., yang telah dengan sabar memberikan banyak sekali masukan dan buku yang sangat bermanfaat bagi penulis, sehingga penulis lebih percaya diri dalam mengerjakan skripsi ini;
7. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Keperdataan yang telah banyak memberikan bimbingan terhadap prosedur

pembuatan skripsi ini mulai awal (pengajuan judul), penunjukan Tim Penguji hingga babak akhir penyelesaian skripsi ini;

8. Bapak Sunaryo, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Niaga Surabaya dan Bapak Rully Ardijanto, S.H. selaku Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang memberikan penjelasan dan pengetahuan sesuai dengan masalah yang penulis kaji dalam skripsi ini;
9. Keluarga di Sidoarjo yang selalu adek cintai dan banggakan: Mami (Gemini), Bapak (Abdul Khalim), Kakak (Yaumil Jannah Astik, S.E.), Adek (Rois Syafi'i) Rasa syukur yang tidak bisa adek haturkan dengan kata-kata atas kesabaran, dukungan, suport yang tiada henti-hentinya kepada adek dan segala loyalitas yang diberikan selama adek menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember, Terima Kasih telah mewujudkan setiap impian adek dan menjadikan adek seorang Sarjana Hukum. Tidak lupa adek mengucapkan Terima Kasih yang sebesar-besarnya kepada satu-satunya sandaran hati adek (Muhammad Habibi) atas semua hal yang Mas Habib lakukan hanya demi adek, semoga Mas Habib bisa segera menjadi bagian dari keluarga adek;
10. Sahabat-sahabat di Sidoarjo: Rahmi Laily Trisnaningrum, S.H. Terima Kasih atas inspirasi judul skripsi ini, juga buat Brian Maulani (di Fkg Unej), Brida Indriani (di IPB), Uktan Nail Lufar (di ITS), Frida Karuniawati (di UPN) Terima Kasih atas persahabatan yang teramat indah dan menyenangkan;
11. Keluarga kecilku di Jember (Jl. JawaVII No.7) : Inggar Priskasari (Hukum '03) Tetap semangat, Sari Wulandari (Pls '03) Terus berjuang, Wantea Pramediastuti (Bhs. Inggris '02) Kita pasti bertemu di Gedung Sutardjo bulan Juli, selalu semangat ya, dan adek-adekku tersayang :Nurus Sailah (HI '04), Halleyana Budiasri (Adni '04), Erlita Noviana (Pajak '05), Erniasih Soebekti (Pajak '05), Aconita Pravitasari (Akutansi '05), Windy Anggraini (Akutansi '05) Terima Kasih untuk persaudaraan yang tidak akan terlupakan;
12. Tim KKM di Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Penanaman Modal Kabupaten Jember : Ariesca Dwi Aptasari (Terima Kasih atas dukungan

yang tidak henti-hentinya mengalir buat penulis), Maritta Indah Dwi Kurniawati dan Kartika Zanuarsyah Eka Palupi Terima Kasih buat Kekompakan dan Kerja Kerasnya hingga laporan KKM dapat tersusun dengan cepat. Dan tidak lupa penulis Menyampaikan Terima Kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Rosalind Angel Fanggih, S.H. selaku DPKK yang telah banyak membantu dalam proses penerbitan sertifikat KKM, sehingga Penulis dapat melaksanakan ujian pendadaran skripsi ini sesuai dengan yang dijadwalkan;

13. Sahabat-sahabat seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember : Nurlaily Chollilah, S.H., Mirza Prima Kusumaningayu, S.H., Firman Angga K.L., Dina Hardiana Terima Kasih atas dukungan, motivasi dan Doanya. Dan secara khusus penulis mengucapkan Terima Kasih kepada sahabatku tercinta Novelia Nurani (semoga secepatnya menjadi seorang Sarjana Hukum) atas Suport terbesar dihari-hari terberat penulis dan juga atas perhatian dan kasih sayangnya kepada penulis meskipun selalu dicover apik dalam kata-kata yang teramat lugas dan sikap yang teramat sulit didefinisikan, bagaimanapun penulis selalu bangga bisa menjadi sahabat Novel. Penulis juga selalu menyayangi Novel, selalu semangat dan jangan lupa untuk selalu menuliskan setiap impian Novel;
14. Semua teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember Angkatan 2003 yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu Terima Kasih atas Kontribusi yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember, dan semua pihak yang telah membantu dalam Penulisan skripsi ini;

Semoga segala amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas pada penulis, mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis sisipkan suatu harapan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, 04 Mei 2007

Penulis

RINGKASAN

Menurut ketentuan Pasal 55 Ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 (UUKPKPU) menyebutkan bahwa dengan tetap memperlihatkan 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. Hal ini sejalan dengan Pasal 21 UUHT yang menyatakan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini. Jadi kreditor Pemegang Hak Jaminan (Hipotek, Hak Tanggungan, Hak Gadai, Fidusia) tidak terpengaruh oleh putusan pernyataan pailit. Sedangkan dalam Pasal 56 Ayat (1) UUKPKPU menentukan bahwa hak eksekusi kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang ada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.

Pasal 56 Ayat (1)UUKPKPU ini tidak sejalan dengan hak separatis dari pemegang hak jaminan yang diakui Pasal 55 Ayat (1) UUKPKPU, dengan demikian UUKPKPU ternyata tidak taat asas, disatu pihak mengakui adanya hak separatis pemegang jaminan kebendaan dan dipihak lain justru mengingkari hak separatis tersebut. Sikap UUKPKPU ini merupakan sikap yang meruntuhkan sendi-sendi sistem hukum Hak Jaminan. Oleh karena itu Penulis tertarik untuk mengkaji dalam Skripsi dengan judul **"ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN"**.

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah tentang hak kreditor separatis pemegang jaminan Hak Tanggungan dalam Hukum Kepailitan, status hukum dari benda-benda yang telah dibebani Hak Tanggungan apabila debitor jatuh pailit, dan perlindungan hukum terhadap kreditor separatis dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah Untuk mengetahui dan memahami tentang perlindungan hukum terhadap kreditor separatis dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan, mengingat dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam hal terjadi Kepailitan mengalami konflik norma yang pelik. Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah Pendekatan Yuridis Normatif yang didukung oleh data empiris berupa wawancara dengan seorang hakim Pengadilan Niaga Surabaya (Bpk.Sunaryo, S.H.,M.H.) dan Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya (Bpk.Rully Ardijanto, S.H.) melalui pendekatan konseptual dengan bahan hukum yang digunakan meliputi: bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta didukung dengan bahan non hukum dari media elektronik (internet).

Kesimpulan dalam skripsi ini adalah bahwa pada dasarnya hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu berdasarkan Pasal 55 Ayat (1) UUKPKPU tetap dapat dilaksanakan sepenuhnya, hanya saja ditangguhkan selama 90 (sembilan puluh) hari berdasarkan Pasal 56 Ayat(1) UUKPKPU. sehingga dalam skripsi ini penulis memberikan solusi (saran) yaitu Bila ketentuan Pasal 56 Ayat (1) UUKPKPU diberlakukan, hendaknya masa penangguhan diperkecil tidak 90 (sembilan puluh) hari, tetapi misalnya 30 (tiga puluh) hari dengan disertai jaminan kepastian bahwa benda jaminan tidak akan dialihkan tanpa persetujuan pemegang hak jaminan, atau bila diperlakukan masa penangguhan 90 (sembilan puluh) hari, maka hendaknya jika masa penangguhan 90 (sembilan puluh) hari habis diberikan suku bunga standar dari Bank Indonesia sebagai biaya ganti rugi selama penangguhan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	vii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
RINGKASAN.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Pendekatan Masalah.....	7
1.4.2 Sumber Penelitian Hukum.....	7
1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	8
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Pengertian Perjanjian.....	10
2.2 Pengertian Jaminan Kebendaan.....	13
2.3 Pengertian Dan Macam-Macam Kreditor.....	17
2.4 Pengertian Kreditor Separatis.....	19
2.5 Pengertian Hak Tanggungan.....	22

	Halaman
2.6 Pengertian Eksekusi	25
2.7 Pengertian Tentang Kepailitan.....	27
BAB 3 PEMBAHASAN.....	29
3.1 Hak Kreditor Separatis Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Hukum Kepailitan.....	29
3.2 Status Hukum Tanah Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan Apabila Debitor Jatuh Pailit.....	38
3.3 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Jaminan Hak Tanggungan	43
BAB 4 PENUTUP.....	51
4.1 Kesimpulan.....	51
4.2 Saran.....	52
DAFTAR BACAAN.....	53
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Judul
1.	Sertifikat Hak Tanggungan
2.	Putusan Nomor 20 K/N/2001
3.	Peraturan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: Per-02/PI/2006 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang
4.	Surat Ijin Penelitian Di Pengadilan Negeri/ Niaga Surabaya
5.	Surat Ijin Dari Pemerintah Kota Surabaya Dan Pengadilan Tinggi Surabaya Untuk Penelitian di Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Kepailitan dan penundaan atau pengunduran pembayaran (*surseance*) lazimnya dikaitkan dengan masalah utang piutang antara seseorang yang dapat disebut debitor (melalui Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004) dengan mereka yang mempunyai dana yang disebut dengan kreditor. Antara debitor dan kreditor terjadi perjanjian utang piutang atau perjanjian pinjam meminjam uang. Akibat perjanjian pinjam meminjam uang tersebut lahirnya suatu perikatan diantara para pihak. Dengan kata lain diantara para pihak mempunyai hak dan kewajiban. (Man S. Sastrawidjaja, 2006:1).

Salah satu kewajiban debitor adalah mengembalikan utangnya sebagai suatu prestasi yang harus dilakukan. Apabila kewajiban mengembalikan utang tersebut berjalan lancar sesuai dengan perjanjian tentu tidak merupakan masalah. Permasalahan akan timbul apabila debitor mengalami kesulitan untuk mengembalikan utangnya tersebut. Dengan kata lain debitor berhenti membayar utangnya.

Keadaan berhenti membayar utang dapat terjadi karena; pertama, tidak mampu membayar; yaitu suatu keadaan dimana seorang debitor tidak mempunyai dana sehingga tidak dapat membayar lunas utangnya yang telah jatuh tempo. (debitor tersebut dalam keadaan *overmacht*). dan yang kedua karena tidak mau membayar yaitu suatu keadaan dimana seorang debitor memang dengan sengaja tidak membayar utangnya meskipun debitor tersebut mempunyai dana yang cukup dan utangnya telah jatuh tempo. Kedua penyebab tersebut menimbulkan kerugian bagi kreditor yang bersangkutan dan di pihak lain debitor akan mengalami kesulitan untuk melanjutkan langkah-langkah selanjutnya terutama dalam hubungannya dengan masalah keuangan. (Man S. Sastrawidjaja, 2006:2).

Dalam hal seorang debitor hanya mempunyai satu kreditor dan debitor tidak membayar utangnya dengan suka rela, maka kreditor akan menggugat debitor secara perdata ke pengadilan negeri yang berwenang dan seluruh harta debitor menjadi sumber pelunasan utangnya kepada kreditor tersebut. Hasil

bersih eksekusi harta debitor dipakai untuk membayar kreditor tersebut. Sebaliknya dalam hal debitor mempunyai banyak kreditor dan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk membayar lunas semua kreditor, maka para kreditor akan berlomba dengan segala cara baik yang halal maupun yang tidak untuk mendapatkan pelunasan tagihan terlebih dahulu. Kreditor yang datang belakangan mungkin sudah tidak dapat lagi pembayaran karena harta debitor sudah habis. Hal ini sangat tidak adil dan merugikan. Hal inilah yang menjadi maksud dan tujuan dari kepailitan, yaitu untuk menghindari terjadinya keadaan seperti yang dipaparkan diatas.(Kartini Muljadi dalam Nating,<http://www@solusihukum.com>).

Kepailitan merupakan suatu proses dimana seorang debitor yang mempunyai kesulitan keuangan untuk membayar utangnya dan dinyatakan pailit oleh Pengadilan, dalam hal ini adalah Pengadilan Niaga karena debitor tersebut tidak dapat membayar utangnya. Harta debitor dapat dibagikan kepada para kreditor sesuai dengan Undang-undang yang berlaku.(Kartini Muljadi dalam Nating,<http://www@solusihukum.com>).

Pada pasal 1131 KUHPerdara memberikan ketentuan bahwa apabila debitor wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan debitor tanpa kecuali merupakan sumber pelunasan bagi utangnya. Ketentuan pasal 1132 KUHPerdara bahwa kekayaan debitor menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitor, sehingga apabila debitor wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitor dibagikan secara proposional menurut besarnya piutang masing-masing kreditor. Kecuali apabila diantara para kreditor tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditor lainnya, seperti kreditor pemegang hak jaminan kebendaan.

Dalam hal terdapat pengecualian terhadap kreditor yang memegang hak jaminan kebendaan untuk didahulukan yang disebut dengan kreditor separatis. Salah satunya adalah kreditor pemegang hak tanggungan yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut dengan UUHT). Pada pasal 21 UUHT menyebutkan bahwa kedudukan

kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin, meskipun debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan Niaga. Dalam hal ini obyek hak tanggungan tidak termasuk sebagai harta (*Boedel*) pailit. Sehingga kreditor pemegang Hak tanggungan sebagai kreditor separatis dapat mengeksekusi hak tanggungan seperti tidak ada kepailitan. (Hilmi, <http://www.library@lib.unair.ac.id>).

Hal tersebut sejalan dengan pasal 1133 dan pasal 1134 KUHPerdara jo pasal 55 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (yang selanjutnya disebut dengan UUKPKPU) menyebutkan bahwa kreditor pemegang hak jaminan kebendaan (salah satunya adalah kreditor pemegang hak tanggungan) mempunyai hak mendahului (*Preferent*) yaitu kreditor dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Sedangkan Hak Tanggungan sendiri dapat diartikan sebagai salah satu jenis hak kebendaan yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditor-kreditor yang lainnya. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005:9).

Pengertian diatas didukung oleh asas-asas yang ada dalam hak jaminan.

Asas-asas hak jaminan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Hak jaminan memberikan kedudukan yang di dahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap para kreditor lainnya.
2. Hak jaminan merupakan hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut.
3. Hak jaminan memberikan hak separatis bagi kreditor pemegang hak jaminan itu. Artinya benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga.
4. Hak jaminan merupakan hak kebendaan artinya hak tersebut akan selalu melekat di atas benda tersebut (atau selalu mengikuti benda tersebut) kepada siapapun juga benda beralih kepemilikannya. Sifat kebendaan dari hak jaminan diatur dalam pasal 528 KUHPerdara yang berbunyi :“Atas sesuatu kebendaan, seorang dapat mempunyai, suatu kedudukan berkuasa

baik hak milik, baik hak waris, baik hak pakai hasil, baik hak pengabdian tanah, baik hak gadai atau hipotik”.

5. kreditor pemegang hak jaminan memiliki kewenangan yang penuh untuk melakukan eksekusi atas 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 tersebut untuk melunasi tagihannya kepada debitor.
6. 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 pendaftaran hak jaminan yang bersangkutan. Sebelum didaftarkan hak jaminan itu bukan berlaku bagi pihak ketiga. Asas publisitas tersebut dikecualikan bagi hak jaminan gadai. (<http://www.hernapardedes.site.com>).

Dari penjelasan pasal-pasal dan juga uraian diatas tentang hak tanggungan dalam hal terjadi kepailitan dapat diambil suatu kesimpulan bahwasannya kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan haknya sekalipun ada kepailitan. Artinya baik UUHT maupun UUKPKPU mengakui adanya hak separatis kreditor pemegang hak jaminan kebendaan (dalam hal ini adalah kreditor pemegang hak tanggungan), tetapi akan terasa tidak konsisten (*Inkonsistent*) apabila melihat pasal selanjutnya yaitu Pasal 56 Ayat (1) UUKPKPU yang menyebutkan bahwa Hak eksekusi kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang ada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.

Dari bunyi Pasal 56 Ayat (1) tersebut jelas Pasal tersebut tidak taat asas. Sehingga Pasal 55 Ayat (1) UUKPKPU yang di dukung dengan pasal 21 UUHT secara merta dikaburkan konsep dan tujuannya oleh Pasal 56 Ayat (1) UUKPKPU. Padahal pada prinsipnya antara Kepailitan dengan

pemegang Hak Tanggungan memiliki tujuan yang saling terkait, dimana kepailitan mengutamakan pembayaran (pelunasan) atas utang debitor kepada para kreditornya, termasuk kreditor pemegang Hak Tanggungan. Dan kreditor pemegang Hak Tanggungan yang mengacu pada pasal 21 UUHT dapat melakukan eksekusi secara langsung seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Padahal dalam hukum kepailitan pelaksanaan eksekusi dari pemegang kreditor Hak Tanggungan dibatasi dengan diadakannya penangguhan selama 90 hari (Hilmi, <http://www.library@lib.unair.ac.id>).

Hal ini jelas menyebabkan konflik norma yaitu antara norma yang ada dalam UUHT dengan norma yang ada dalam UUKPKPU. Sehingga harus dipilih norma hukum mana yang relevan untuk diterapkan yang dapat dijadikan sebagai solusi apabila terdapat penangguhan eksekusi obyek Hak Tanggungan dalam hal terjadi kepailitan.

Bertitik tolak dari hal-hal yang telah terurai diatas, agar dalam pembebanan Hak Tanggungan akan mendapat kemudahan dan kepastian dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan cita-cita yang diharapkan dalam hukum jaminan, maka penulis tertarik dan menganggap perlu untuk membahas permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul "ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah hak kreditor separatis pemegang jaminan Hak Tanggungan dalam Hukum Kepailitan?
2. Bagaimana status hukum tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan apabila debitor jatuh pailit?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditor separatis dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak penulis capai dari karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk penulis sumbangkan pada Almamater tercinta dalam menambah pembendaharaan tulisan atau karya ilmiah dan wawasannya.
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan, khususnya pada bidang hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisa tentang hak kreditor separatis pemegang jaminan Hak Tanggungan dalam Hukum Kepailitan.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji tentang permasalahan status hukum tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan apabila debitor jatuh pailit.
3. Untuk mengetahui dan memahami tentang perlindungan hukum terhadap kreditor separatis dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan, mengingat dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam hal terjadi Kepailitan mengalami konflik norma yang pelik.

1.4 Metode Penelitian

Metodologi sangatlah diperlukan dalam penulisan atau penyusunan karya tulis yang bersifat ilmiah agar pengkajian dan penganalisaan terhadap objek studi dapat dilakukan dengan benar dan optimal serta mendekati nilai kebenaran yang maksimal.

Metode penulisan merupakan hal yang sangat penting sebagai proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:35).

1.4.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang dipergunakan penulis adalah metode pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan Yuridis Normatif adalah pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum *doctrinal*, yaitu teori hukum dan pendapat para sarjana hukum yang berhubungan dengan permasalahan. (Ronny Hanintjo Soemitro, 1990:97).

Selain itu dalam rangka penyempurnaan skripsi ini, pendekatan masalah tersebut didukung oleh data empiris dengan studi lapangan berupa wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penyusunan skripsi ini yaitu dengan seorang Hakim di Pengadilan Niaga Surabaya (Bpk.Sunaryo, S.H., M.H.) dan Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya (Bpk.Rully Ardijanto, S.H.)

1.4.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan dalam memecahkan permasalahan yang ada. Sumber bahan hukum yang diperoleh diharapkan dapat menunjang penulisan skripsi ini. Penyusun dalam penyusunan skripsi ini menggunakan 3 (tiga) bahan hukum yang digunakan:

1. Bahan hukum primer

Sumber bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang diperoleh dari mempelajari peraturan perundang-undangan, pendapat sarjana dan norma-norma yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini. Bahan hukum primer ini merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer yang digunakan sebagai acuan utama dalam

penulisan skripsi ini antara lain, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan tanah, dan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

2. Bahan hukum sekunder

Sumber bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:141).

3. Bahan non hukum

Selain sumber penelitian hukum di atas, digunakan pula sumber bahan non hukum yang digunakan untuk melengkapi sumber-sumber lain yang dirasa penulis kurang lengkap dalam menjawab permasalahan yang dihadapi. Bahan non hukum terdiri dari wawancara, dialog, kesaksian ahli hukum di pengadilan, seminar, ceramah dan kuliah. (Peter Mahmud Marzuki 2005:164). Termasuk didalamnya media elektronik, yaitu yang bersumber dari internet.

1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini yaitu dengan pendekatan konseptual yang diperlukan dengan studi literatur, yaitu dengan mempelajari, menelusuri, mengkaji dan menganalisis pengaturan perundang-undangan, dokumentasi, karya ilmiah, artikel, dan hasil seminar yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:196).

Dalam hal ini penulis juga melakukan observasi yakni dengan cara wawancara secara langsung dengan seorang hakim di Pengadilan Niaga

Surabaya (Bpk.Sunaryo, S.H,M.H) dan Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya (Bpk.Rully Ardijanto, S.H.)

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Bahan-bahan yang telah terkumpul kemudian disusun secara sistematis dan terarah. Kemudian penulis menggunakan metode deduktif, yaitu berpangkal dari prinsip-prinsip umum menuju ke prinsip-prinsip khusus. Selanjutnya bahan hukum tersebut diolah secara kualitatif, yakni pengolahan bahan-bahan hukum non-statistik.(Peter Mahmud Marzuki, 2005;41-42).

Langkah selanjutnya yang harus dilakukan penulis adalah mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan; pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi, juga bahan-bahan non-hukum; melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan; menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.(Peter Mahmud Marzuki, 2005:171).

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA



2.1 Perjanjian

a. Pengertian dan Asas-asas Perjanjian

Secara etimologi, Perikatan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *Verbintenis*, istilah perikatan ini lebih umum digunakan dalam literatur hukum Indonesia dan ada pula yang menerjemahkan dalam perjanjian atau persetujuan. Istilah perikatan memiliki arti yang luas jika dibandingkan dengan istilah perjanjian. Sebab istilah perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul berdasarkan Undang-undang. Perikatan demikian memerlukan adanya persetujuan.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdota "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Sehingga dapat disimpulkan bahwa Perjanjian merupakan satu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Berdasarkan uraian diatas ada subyek perjanjian yaitu kreditor dan debitor. Kreditor mempunyai hak terhadap prestasi, sedangkan debitor berkewajiban memenuhi prestasi.

Unsur-unsur dalam suatu perjanjian yaitu :

1. Terdapat sedikitnya dua pihak

Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdota menjelaskan bahwa perjanjian dapat terjadi sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat terdiri dari orang pribadi atau badan hukum.

2. Terdapat persetujuan para pihak

Dalam membuat suatu perjanjian haruslah diberikan kesempatan yang sama kepada kedua belah pihak, yang disebut dengan asas konsensualitas dalam suatu perjanjian. Persetujuan ini harus dibuat oleh

para pihak tanpa paksaan ataupun tekanan, dalam membuat perjanjian diberikan kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar diantara keduanya. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat-syarat dan obyek mengenai perjanjian itu, maka timbullah persetujuan.

3. Terdapat tujuan yang akan dicapai

Tujuan dalam perjanjian haruslah bersifat tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

4. Terdapat prestasi yang dilaksanakan

Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu kewajiban yang hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

5. Terdapat bentuk tertentu

Bentuk perjanjian harus ditentukan agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan baku. Suatu perjanjian dapat dibuat secara tertulis dan dibuat dalam suatu akta outentik maupun dibawah tangan.

6. Terdapat syarat-syarat tertentu

Isi suatu perjanjian harus ada syarat tertentu, karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (Abdul Kadir Muhammad, 1993:225).

Para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian sebagai berikut :

1. Asas konsensualitas, yaitu perjanjian yang sudah mengikat pada titik tercapainya sepakat mengenai hal-hal yang pokok (*esential*).
2. Asas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara).

3. Asas iktikad baik, dibedakan dalam pengertian subyektif dan obyektif. Iktikad baik dalam pengertian subyektif adalah kejujuran dari pihak yang terkait dalam melaksanakan perjanjian, dan pengertian obyektif bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat. (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara).
4. Asas pelengkap (*Optional*), hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya Pasal-pasal dalam Undang-undang boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal dalam Undang-undang, tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan maka berlaku ketentuan Undang-undang.

Adanya akta perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak diharapkan bahwa isi perjanjian tersebut dilaksanakan oleh para pihak, sehingga tujuan diadakan perjanjian tersebut dapat tercapai dan terpenuhi. Namun ada kalanya suatu perjanjian terlambat pelaksanaannya.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian sah apabila telah memenuhi syarat-syarat seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri

Kata sepakat (*consensus*) dalam perjanjian adalah suatu keadaan dimana terdapat persetujuan kehendak para pihak yang membuat persetujuan pokok perjanjian yang dibuat. Kesepakatan para pihak ini dibuat secara suka rela, tanpa paksaan dan penipuan. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian telah ada dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan.

2. Kecakapan (*capacity*) untuk mereka yang mengikatkan dirinya

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan berarti membahas tentang subyek hukum, yaitu sesuatu yang dapat melaksanakan perbuatan hukum atau yang menjadi pihak dalam hubungan hukum. Ada dua macam subyek hukum, yaitu orang pribadi dan badan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa sikap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330

KUHPerdata menentukan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian antara lain :

1. Orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan maka orang-orang perempuan dianggap cakap membuat perjanjian).

3. Suatu hal tertentu (*a certain subject matter*)

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian yang merupakan obyek dalam suatu perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, baik jenis maupun jumlahnya harus disebutkan dengan jelas dalam perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat ini akan berakibat batal demi hukum, dan perjanjian tidak pernah terjadi.

4. Sebab yang halal (*legal cause*)

Maksudnya mengenai isi perjanjian tersebut. Sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUHPerdata adalah :

1. Tidak bertentangan dengan Undang-undang;
2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
3. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

2.2 Pengertian Jaminan Kebendaan

Sebelum memahami tentang jaminan kebendaan, terlebih dahulu harus mengetahui dan memahami jaminan pada umumnya. Istilah jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan, dalam hal ini yang dimaksud dengan tanggungan atas segala perkataan dari seseorang, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perkataan seseorang".

Menurut M. Bahsan jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk jaminan suatu hutang piutang dalam masyarakat (Bahsan dalam Poesoko, 2007:32). Lebih lanjut dinyatakan dalam Pasal 1132 KUHPerdara bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya; pendapatan dari penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dan kreditor.

Keberadaan jaminan sebagai dimaksud dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank, dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Pengertian jaminan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 23 tersebut adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada bank untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditor (bank) dengan debitor atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok. (Hasan dalam Poesoko, 2007:33).

Jaminan menurut Hartono Hadisoeparto, adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. (Hartono Hadisoeparto dalam Poesoko, 2007:32). Jadi pada hakekatnya jaminan kebendaan ialah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi

utangnya kepada kreditor, maka sang kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya, dari hasil perolehan dari penjualan di depan umum (lelang atau eksekusi) atas benda-benda tertentu tadi. (Setiawan dalam Poesoko, 2007 :38).

Subekti memberikan pengertian perjanjian jaminan kebendaan sebagai berikut : pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitor. (Herowati Poesoko, 2007:39).

Lebih lanjut Pengertian jaminan kebendaan menurut Munir adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan, dapat dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun, misalnya ; Gadai, Hak Tanggungan, Hipotik, Fidusia dan sebagainya. Sehingga dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakala debitor ingkar janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijaminan tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai dengan hak tagihnya.

Mengenai lembaga jaminan di Indonesia dapat digolongkan dalam beberapa jenis, antara lain :

1. Dalam praktek perbankan dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

a. Jaminan Pokok

Jaminan Pokok adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon, berarti suatu proyek atau prospek usaha debitor yang dibiayai kredit tersebut. Benda yang berkaitan dengan kredit yang dimohonkan berarti benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohonkan.

b. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak berkaitan langsung dengan kredit yang dimohonkan, jaminan tambahan dapat berupa jaminan kebendaan yang obyeknya berupa harta benda milik debitor

maupun perorangan yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitor.

2. Jaminan menurut cara terjadinya

Jaminan menurut terjadinya ada dua macam, yaitu jaminan yang lahir karena Undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian, yang dimaksud dengan jaminan yang lahir karena Undang-undang adalah jaminan yang adanya ditunjuk Undang-undang tanpa adanya perjanjian para pihak. Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan yang lahir karena diperjanjikan adalah jaminan yang adanya diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak.

3. Jaminan menurut sifatnya

Jaminan menurut sifatnya ini ada dua macam, yaitu :

a. Jaminan umum dan Jaminan khusus

Jaminan yang bersifat umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditor yang menyangkut semua harta debitor, sedangkan Jaminan yang bersifat khusus adalah jaminan yang berupa barang tertentu yang ditujuk secara khusus sebagai jaminan piutang dan hanya berlaku untuk kreditor tertentu baik secara kebendaan maupun perorangan.

b. Jaminan bersifat kebendaan dan Jaminan bersifat perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda jaminan kebendaan yang dilembagakan dalam bentuk jaminan hak tanggungan, fidusia, dan gadai. Dalam jaminan ini mengandung asas prioritas, yaitu bahwa yang lebih tua (yang lebih dahulu terjadinya) lebih diutamakan dari pada yang kemudian. Sedangkan jaminan yang bersifat perorangan terkandung dalam perjanjian pertanggungan yaitu bahwa tidak ada benda antara piutang yang datang lebih dahulu dan yang datang kemudian, semua piutang terhadap harta debitor berkedudukan sama tanpa mengindahkan urutan terjadinya.

4. Jaminan menurut obyeknya

Jaminan menurut obyeknya ada dua macam, yaitu jaminan atas benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak. Dalam hukum perdata

terutama mengenai lembaga jaminan, penting sekali arti pemakaian benda bergerak dan benda tidak bergerak dimana atas dasar perbedaan benda tersebut menentukan jenis lembaga jaminan yang dapat dipasang untuk kredit yang akan diberikan. Jika benda bergerak maka dapat dipasang pada lembaga jaminan yang berupa gadai atau fidusia. Sedangkan benda jaminan berupa benda tetap maka sebagai lembaga jaminan yang dipasang adalah hak tanggungan.

5. Jaminan menurut kewenangan menguasai benda jaminannya

Jaminan kewenangan menguasai benda jaminannya ini ada dua macam, yaitu jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan yang tanpa menguasai bendanya. Jaminan yang tanpa menguasai bendanya ini sangat menguntungkan debitor, karena debitor tetap dapat memanfaatkan benda jaminan, dalam hubungan ini diperlukan pengamanan ketat untuk memperkecil resiko kreditor.

2.3 Pengertian Dan Macam-Macam Kreditor

Istilah kreditor berasal dari bahasa Belanda yaitu *crediteur*. *Crediteur* adalah pihak yang berhak untuk menuntut suatu prestasi. (Subekti dan Tjitrosoedibio, 1996:31). Pihak yang berpiutang menurut arti kata bahasa sehari-hari adalah orang yang mengutangkan sesuatu, yang berhak atas sesuatu tagihan. Pada dasarnya hukum perikatan, yang dinamakan kreditor adalah orang yang berhak atas suatu prestasi tertentu. Tidak peduli atas dasar apa prestasi itu terutang. Prestasi itu bisa terutang atas dasar perjanjian maupun karena Undang-undang menentukan lahirnya perikatan tertentu, sebagai akibat dari sesuatu peristiwa hukum, seperti lahirnya utang karena adanya tindakan melawan hukum. (J. Satrio, 1998:99).

Menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004, "Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka Pengadilan".

Macam-macam Kreditor yaitu :

1. Kreditor separatis

Kreditor separatis adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat bertindak sendiri. Golongan kreditor ini tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit debitur, artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitur. (Elijana dalam Nating, 2004 :48).

Kreditor golongan ini dapat menjual sendiri barang-barang yang menjadi jaminan seolah-olah tidak ada Kepailitan. Dari hasil penjualan tersebut, mereka mengambil sebesar piutangnya, sedang kalau ada sisanya dimasukkan kedalam kas kurator sebagai *boedel* pailit (harta pailit). Sebaliknya bila hasil penjualan tersebut ternyata tidak mencukupi, kreditor tersebut untuk tagihan yang belum terbayar dapat memasukkan kekurangannya sebagai kreditor bersaing (*concurrent*). (Rajagukguk dalam Nating, 2004:48).

2. Kreditor Preferent atau Istimewa

Kreditor istimewa adalah kreditor yang karena sifat piutangnya mempunyai kedudukan istimewa dan mendapat hak untuk memperoleh pelunasan lebih dahulu dari penjualan harta pailit, seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUHPerdara. Kreditor istimewa berada di bawah pemegang hak tanggungan dan gadai. Pasal 1133 KUHPerdara mengatakan bahwa hak untuk di dahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa dari gadai dan hipotik.

Hak istimewa dalam Pasal 1134 KUHPerdara adalah suatu hak yang oleh Undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi dari pada hak istimewanya, kecuali dalam hal-hal dimana oleh Undang-undang ditentukan sebaliknya. (Imron Nating, 2004:52).

3. Kreditor Konkuren

Kreditor ini dikenal juga dengan istilah kreditor bersaing. Kreditor konkuren memiliki kedudukan yang sama dan berhak memperoleh hasil penjualan harta kekayaan debitur, baik yang telah ada maupun yang akan

ada dikemudian hari, setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditor pemegang hak jaminan dan para kreditor dengan hak istimewa secara proposional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditor konkuren tersebut.(Sjahdeini dalam Nating, 2004:52).

2.4 Pengertian Kreditor Separatis

Lebih spesifik lagi dijelaskan tentang kreditor separatis. Istilah separatis berasal dari bahasa Inggris dan Belanda, yaitu *separatist* yang berarti seorang yang berada diluar kepailitan dan juga tidak turut memikul ongkos-ongkos, ia melaksanakan haknya seolah-olah tidak ada kepailitan. Kreditor separatis adalah kreditor yang berdiri sendiri atau kreditor yang mempunyai hak didahulukan dalam perolehan kembali piutangnya.(Sudargo Gautama, 1998:767).

Dalam hal kepailitan kreditor pemegang hak jaminan kebendaan berada diluar kepailitan atau yang biasanya disebut dengan kreditor separatis yang bermakna bahwa ia bisa menuntut pelunasan utangnya terlebih dahulu atas piutangnya dari para kreditor yang lain, oleh karenanya tidak perlu memperebutkan secara berimbang hasil penjualan harta kekayaan debitor.

Hak jaminan kebendaan yang dimiliki oleh kreditor pemegang jaminan kebendaan tersebut memberikan kewenangan bagi kreditor tersebut untuk menjual secara lelang kebendaan yang dijaminan kepadanya dan untuk selanjutnya memperoleh pelunasan secara mendahulu dari kreditor-kreditor lainnya dari hasil penjualan kebendaan yang dijaminan kepadanya tersebut. Hak-hak jaminan kebendaan yang memberikan hak menjual sendiri secara lelang dan untuk memperoleh pelunasan secara mendahulu terdiri dari :

1. Gadai yang diatur dalam Bab XX Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata untuk kebendaan bergerak, dengan cara melepaskan kebendaan yang dijaminan tersebut dari penguasaan pihak yang memberikan jaminan kebendaan berupa gadai tersebut;
2. Hipotek yang diatur dalam Bab XXI Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menurut pasal 314 Kitab Undang-undang Hukum

Dagang berlaku untuk kapal yang memiliki ukuran sekurang-kurangnya dua puluh meter kubik isi kotor, yang dapat di daftarkan di Syahbandar Direktorat Jendral Perhubungan Laut Departemen Perhubungan, dan yang dengan pendaftaran tersebut memiliki kebangsaan sebagai Kapal Indonesia. Terhadap kapal-kapal demikian yang terdaftar di Syahbandar, oleh Pasal 314 Kitab Undang-undang Hukum Dagang selanjutnya diperlakukan sebagai kebendaan yang tidak bergerak, dan oleh sebab itu pula penjaminan yang dapat diletakkan di atasnyapun hanya dalam bentuk hipotek. Sedangkan bagi kapal-kapal yang tidak terdaftar dianggap sebagai kebendaan bergerak. Dengan demikian terhadap kapal laut dengan ukuran kurang dari dua puluh meter kubik isi kotor dapat digadaikan.

Berbeda dengan kapal laut, hingga saat ini di Negara kita belum diatur mengenai sifat kebendaan dari pesawat terbang. Dalam prakteknya, oleh karena pesawat terbang harus didaftarkan, dan karenanya memiliki sifat nasionalitas sebagaimana halnya kapal laut yang terdaftar, maka terhadap pesawat terbang ini pun seberapa jauh dipergunakan ketentuan mengenai hipotek. Hal ini sejalan dengan Konvensi Geneva 1948 tentang *Convention on the International recognition of rights in aircrafts*, diakui secara tegas jaminan dalam bentuk hipotek (*mortgages*) atas pesawat terbang.

3. Ketiga adalah Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur mengenai penjaminan atas hak-hak atas tanah tertentu berikut kebendaan yang dianggap melekat dan diperuntukkan untuk dipergunakan secara bersama-sama dengan bidang tanah yang di atasnya terdapat hak-hak tanah yang dapat dijaminan dengan Hak Tanggungan.
4. Keempat adalah Jaminan Fidusia yang diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tidak memberikan rumusan positif mengenai kebendaan yang dapat dijaminan secara Fidusia. Dari ketentuan Pasal 3 Undang-undang Jaminan Fidusia, yang menetapkan bahwa jaminan Fidusia tidak berlaku terhadap :

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda yang tersebut wajib didaftar. Namun demikian, bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat dijadikan obyek Fidusia.
- b. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) M3 atau lebih;
- c. Hipotek atas pesawat terbang; dan
- d. Gadai. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja,2005:279-281)

Maka jelas, bahwa jaminan Fidusia meliputi seluruh kebendaan yang tidak dapat dijamin dengan tiga jenis jaminan kebendaan tersebut diatas. Dengan demikian antara Fidusia dan Hak Tanggungan, Hipotek dan Gadai tidak akan berbenturan karena sudah memiliki kaplingnya sendiri-sendiri. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja,2005:281)

Selanjutnya dijelaskan bahwa separatis itu sendiri mempunyai konotasi pemisahan karena kedudukan kreditor tersebut memang dipisahkan dari kreditor lainnya, seperti penjelasan di atas kreditor separatis dapat menjual sendiri dan mengambil sendiri dari hasil penjualan. Demikian pula hak suara dalam perdamaian, kreditor separatis tidak mempunyai hak seperti kreditor konkuren. Maka perdamaian dalam proses kepailitan tidak berlaku terhadap kreditor separatis dan kreditor yang di istimewa. Karena itu apapun keputusan yang dicapai dalam perdamaian pihak kreditor separatis dan kreditor yang di istimewa tetap mendapatkan haknya secara utuh. Kecuali jika dia sudah melepaskan haknya selaku kreditor separatis atau selaku kreditor yang di istimewa. Dalam hal ini posisinya sama dengan kreditor konkuren.

Kemungkinan untuk diberikannya hak-hak seperti kreditor konkuren tersebut yaitu apabila kreditor separatis dapat membuktikan bahwa piutangnya tidak akan dapat terlunasi dari hasil penjualan barang yang menjadi agunan. Hal ini sesuai dengan yang diungkapkan munir bahwa kreditor separatis sebagai yang terpisah dari kreditor lainnya dalam hal melakukan eksekusi

jaminan hutang dapat menjual dan mengambil penjualan jaminan hutang tersebut seolah-olah tidak terjadi kepailitan. (Munir Fuady, 1999: 122-123).

2.5 Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah pada Pasal 1 Ayat (1), bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Rumusan pengertian hak tanggungan dalam Pasal 1 Ayat (1) tersebut tidak merupakan suatu pengertian yang bersifat umum, melainkan hanya sebatas perumusan tentang hak tanggungan atas tanah (beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah) saja. Namun dari batasan tersebut dapat diketahui unsur-unsur penting hak tanggungan, yaitu antara lain :

1. Adanya hak jaminan.
2. Yang dibebankan atas tanah, sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Untuk pelunasan utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. (J. Satrio, 1997: 65).

Lebih lanjut pengertian tentang Hak Tanggungan dapat dijumpai dalam penjelasan Umum angka 4 alinea 2 UUHT, yang menyatakan : "Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap

kreditor-kreditor lain. Dalam arti bahwa jika debitor cidera janji, melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu dari pada kreditor kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi *preferensi* piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku".(Herowati Poesoko, 2007:91)

Sebagaimana suatu lembaga jaminan yang kuat, hak tanggungan mempunyai ciri-ciri pokok, yakni :

1. Mempunyai hubungan langsung dengan/atas bendanya tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan, benda itu adalah milik pemberi hak tanggungan.
2. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang).
3. Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada.
4. Yang tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi.
5. Dapat dipindahkan atau dialihkan kepada orang lain.(J. Satrio, 1997:237).

Menurut Sutan Remy Syahdeini (1997:1), Hak Tanggungan didalam Undang-undang hak tanggungan tidaklah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu pada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hipotek yang diatur dalam KUHPerduta.

Dalam Hak Tanggungan terdapat beberapa asas yang dipergunakan sebagai prinsip-prinsip dasar yang terdapat dalam UUHT, yaitu :

1. Asas Preferen (*droit de preference*)

Asas preferen adalah yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 Ayat (1) bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dan hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat dengan ciri-ciri antara lain memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya.

2. Asas Accessoir

Asas *accessoir* adalah hak tanggungan mengikuti perjanjian pokoknya, dimana keberadaan berakhir dan hapusnya tergantung pada utang yang dijamin. Hal ini dapat diketahui dalam penjelasan umum UUHT Angka 8, yaitu : Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

3. Asas pemisahan Horisontal

Asas ini adalah menyatakan bahwa pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada diatas tanah itu adalah terpisah, hal ini dipengaruhi oleh hukum adat yang berlaku dalam Hukum Agraria Nasional, apabila konsisten maka dalam hukum benda Nasional tidak mengenal benda tidak bergerak, namun hanya mengenal pembagian benda berupa tanah dan bukan tanah.(M. Isnaeni,1996:40)

4. Asas Pelaksanaan Eksekusi yang mudah dan pasti

Asas ini adalah pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak lagi memerlukan penetapan dari pengadilan apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor apabila debitor cidera janji. Kemudahan dan kepastian dalam melakukan eksekusi hak tanggungan ini sesuai dengan Pasal 6 UUHT, 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.

5. Asas Spesialitas

Asas spesialitas dalam Hak Tanggungan maksudnya adalah Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada obyek hak atas tanah yang spesifik, hal ini berkaitan dengan Pasal 11 Ayat (1) huruf e UUHT yang menyatakan bahwa dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

6. Asas Publisitas

Asas publisitas adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status kepemilikan hak atas tanah, hal ini dapat diketahui dalam Pasal 13 Ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan kepada kantor pertanahan.

2.6 Pengertian Eksekusi

Setiap perkara yang diajukan ke pengadilan selalu bertujuan untuk mendapatkan pemecahan atau penyelesaian dengan adanya suatu putusan. Akan tetapi tidak cukup dengan putusan saja. Putusan pengadilan tidak akan ada artinya jika tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu setiap putusan harus mempunyai kekuatan eksekutorial, maksudnya mempunyai kekuatan untuk melaksanakan apa yang telah ditetapkan dalam putusan itu. Kekuatan eksekutorial putusan hakim itu terdapat pada kepala putusan yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Eksekusi dalam Bahasa Indonesia diartikan sebagai pelaksanaan suatu putusan. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilaksanakan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara. Eksekusi dapat juga diartikan menjalankan putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan eksekusi secara suka rela. Eksekusi itu dapat dilaksanakan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Jadi secara umum eksekusi adalah pelaksanaan putusan hukum yang pada hakekatnya adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. (Situmorang dan Sitanggang, 1992:119).

Pada dasarnya ada dua macam bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang ingin dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu :

1. Eksekusi riil adalah eksekusi yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melaksanakan suatu tindakan yang nyata, yaitu :
 - a. Telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

- b. Bersifat dijalankan dahulu;
 - c. Berbentuk provisi;
 - d. Berbentuk akta perdamaian disidang pengadilan.
2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang adalah eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya di dasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga di dasarkan atas bentuk yang oleh Undang-undang disamakan nilainya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berupa :
- a. Grosse akta pengakuan utang;
 - b. Grosse akta hipotik dan crediet verband sekarang akta hak tanggungan. (Yahya Harahap, 1995:20).

Eksekusi riil secara teoritis lebih mudah dalam melaksanakannya dari pada eksekusi pembayaran sejumlah uang, karena tidak diperlukan prosedur dan formalitas yang rumit. Ini disebabkan eksekusi riil tidak diatur secara rinci dalam Undang-undang. Berbeda dengan eksekusi sejumlah uang seringkali tergugat sama sekali tidak mempunyai uang tunai dan yang ada hanya berupa harta benda untuk mewujudkan pembayaran berbentuk uang tunai dan harta benda kekayaan tergugat.

Apabila ditinjau dari segi praktek eksekusi pembayaran sejumlah uang pada umumnya tetap melalui penjualan lelang terhadap harta kekayaan tergugat sehingga diperlukan tata cara yang cermat dalam pelaksanaan eksekusi yang secara garis besar adalah :

1. Harus melalui tahap proses eksekutorial beslag
2. Kemudian dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan jawatan lelang.

Pentahapan proses yang seperti itu diperlukan dalam menjalankan eksekusi riil, pada eksekusi riil ketua Pengadilan Negeri cukup mengeluarkan surat penetapan yang memerintahkan eksekusi. Dengan penetapan itu panitera atau juru sita dapat melaksanakan secara nyata. Dengan demikian eksekusi sudah sempurna dan dianggap selesai. Tidak dengan eksekusi pembayaran sejumlah uang, pada umumnya untuk mendapatkan uang itu harta tergugat

harus lebih dahulu dilelang. (Hasil wawancara dengan Bpk. Rully Ardijanto, S.H., Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya)

Sedangkan pengertian eksekusi Hak Tanggungan yang di jabarkan dalam Pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan memuat 3 (tiga) cara yakni:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT (*parate executie*).
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2); dan
3. Eksekusi melalui penjualan obyek Hak Tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 Ayat (2) UUHT). (Herowati Poesoko, 2007:19).

2.7 Kepailitan

a. Pengertian

Secara etimologi, istilah Kepailitan berasal dari bahasa Belanda yaitu *failliet*, dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1 angka 1 menyebutkan "Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang".

Pailit adalah keadaan dimana seorang debitor telah berhenti membayar utang-utangnya. Setelah orang yang demikian atas permintaan para kreditornya atau atas permintaan sendiri oleh pengadilan dinyatakan pailit, maka harta kekayaannya dikuasai oleh balai harta peninggalan selaku *curatrice* (pengampu) dalam urusan kepailitan tersebut untuk dimanfaatkan bagi semua kreditor.

Kepailitan merupakan suatu proses dimana seorang debitor yang mempunyai kesulitan keuangan untuk membayar utangnya dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, dikarenakan debitor tersebut tidak dapat membayar utangnya. (Djohansah dalam Lontoh (Ed), 2001:23).

Pengertian pailit adalah dihubungkan dengan keadaan debitor (seseorang) berhenti membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo. Keadaan tersebut harus disertai dengan suatu tindakan nyata untuk mengajukan permohonan pailit, baik oleh debitor itu sendiri maupun pihak ketiga kepada Pengadilan Niaga. Dalam *ensiklopedia* ekonomi perdagangan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pailit atau bangkrut adalah seseorang yang oleh suatu Pengadilan dinyatakan bangkrut, dan aktivitasnya atau warisannya telah diperuntukkan untuk membayar hutang-hutangnya. (Abdurrahman dalam Fuady, 1999:8).

b. Syarat-Syarat Kepailitan

Sangatlah penting mengetahui syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila seseorang atau suatu badan hukum bermaksud mengajukan permohonan pernyataan pailit melalui Pengadilan Niaga.

Syarat-syarat tersebut terdapat dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004, yaitu :

1. Paling sedikit harus ada 2 (dua) kreditor;
2. Harus adanya utang;
3. Utang harus telah jatuh tempo dan dapat ditagih;
4. Cukup satu utang saja yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Permohonan pernyataan pailit dapat diajukan oleh :

1. Pihak debitor;
2. Satu atau lebih kreditor;
3. Kejaksaan untuk kepentingan umum;
4. Bank Indonesia jika debitornya adalah bank;
5. Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) jika debitornya perusahaan efek, bursa efek, lembaga kliring dan penjaminan, lembaga penyimpanan dan penyelesaian harta;
6. Menteri Keuangan jika debitornya perusahaan asuransi, dana pensiun atau Badan Usaha Milik Negara. (Pasal 2 Ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004).



BAB 3. PEMBAHASAN

3.1 Hak Kreditor Separatis Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Hukum Kepailitan

Kreditor separatis berbeda dari kreditor preferens. Yang dinamakan dengan kreditor preferens adalah kreditor pemegang hak istimewa yang disebut dalam ketentuan pasal 1139 dan pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005:28). Sedangkan batasan dari kreditor separatis itu sendiri telah dijelaskan secara terinci dalam tinjauan pustaka (Bab.2) sehingga dapat terlihat perbedaannya. Kreditor pemegang hak istimewa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 adalah sebagai berikut :

Pasal 1139

Piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu, ialah:

1. biaya perkara yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tak bergerak. Biaya ini didapat dari pembayaran penjualan benda tersebut, terlebih dahulu daripada semua piutang-piutang lainnya yang diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula daripada gadai dan hipotek;
2. uang-uang sewa dari benda-benda tak bergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajiban penyewa, serta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi perjanjian sewa;
3. harga pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
4. biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
5. biaya untuk melakukan suatu pekerjaan pada suatu barang, yang masih harus dibayar kepada seorang tukang;
6. apa yang telah diserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan sebagai demikian kepada seorang tamu;
7. upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahan;
8. apa yang harus dibayar kepada tukang-tukang batu, tukang-tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan-perbaikan benda-benda tak bergerak, asal saja piutangnya tidak lebih lama dari tiga tahun, dan Hak Milik atas persil yang bersangkutan masih tetap pada si berutang;
9. penggantian-penggantian dan pembayaran-pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai-pegawai yang memangku suatu jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan,

pelanggaran dan kejahatan-kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

Pasal 1149

Piutang-piutang yang diistimewakan atas semua benda bergerak dan tak bergerak pada umumnya ialah yang disebutkan dibawah ini, piutang-piutang mana dilunasi dari pendapatan penjualan benda-benda itu menurut urutan sebagai berikut:

1. biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan karena pelelangan dan penyelesaian suatu warisan; biaya-biaya ini didahulukan daripada gadai dan hipotek;
2. biaya-biaya penguburan, dengan tidak mengurangi kekuasaan Hukum untuk menguranginya, jika biaya-biaya itu terlampaui tinggi;
3. segala biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang menghabiskan;
4. upah para buruh selama tahun yang lalu dan upah yang sudah dibayar dalam tahun yang sudah berjalan, beserta jumlah uang kenaikan upah menurut Pasal 1602 q; jumlah uang pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh buruh guna si majikan; jumlah uang yang oleh majikan harus dibayar oleh majikan kepada buruh berdasarkan Pasal 1602 v ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini atau berdasarkan Pasal 7 ayat o dari "Peraturan tambahan tentang Pengusaha Perkebunan"; jumlah uang yang oleh si majikan harus dibayar kepada buruh pada waktu akhirnya perhubungan kerja berdasarkan Pasal 1603 atau Pasal 1603 s bis; jumlah uang yang oleh majikan harus dibayar kepada keluarga buruh pada waktu meninggalnya buruh berdasarkan Pasal 13 ayat (4) "Peraturan tambahan tentang Pengusaha Perkebunan"; jumlah uang yang oleh majikan harus dibayar kepada buruh atau anak buah kapal atau sanak keluarganya yang ditinggalkan berdasarkan "Peraturan Kecelakaan 1939" atau "Peraturan Kecelakaan Anak Buah Kapal 1940" beserta piutang berdasarkan "Peraturan Mengembalikan Buruh 1939";
5. piutang karena penyerahan bahan-bahan makanan, yang dilakukan kepada si berutang beserta keluarganya selama waktu enam bulan yang terakhir;
6. piutang-piutang para pengusaha sekolah-berasrama untuk tahun yang menghabiskan;
7. piutang anak-anak yang belum dewasa dan orang-orang terampu terhadap sekalian wali dan pengampu mereka, mengenai pengurusan mereka, sekadar piutang-piutang itu tidak dapat diambilkan pelunasan dari hipotek atau lain jaminan, yang harus diadakan menurut Bab XV Buku I Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini, begitu pula tunjangan-tunjangan yang menurut Buku I oleh orang tua harus dibayar

untuk pemeliharaan dan pendidikan anak-anak mereka yang sah yang belum dewasa.

Konstruksi hukum tersebut memperlihatkan kepada kita semua bahwa kebendaan yang “dikuasai” dengan hak jaminan kebendaan dan atau yang memberikan pelunasan terdahulu (bagi kreditor pemegang hak istimewa) adalah kebendaan hak milik debitor. Ini berarti dalam hal debitor dinyatakan pailit, maka kebendaan tersebut adalah tetap merupakan harta pailit bagi kreditor secara umum, hal ini juga didukung oleh pernyataan Hakim Pengadilan Niaga Surabaya yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaannya harta yang telah dibebani dengan jaminan, baik itu jaminan hak tanggungan apabila debitor telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga maka harta tersebut tetap digolongkan sebagai harta (*Boedel*) pailit dan langsung berada dalam kekuasaan kurator di bawah pengawasan hakim pengawas, dengan ketentuan bahwa kreditor pemegang jaminan kebendaan tetap diberikan hak untuk menjual sendiri dan memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut (Pasal 55 Undang-undang Kepailitan & PKPU), dan kreditor pemegang hak istimewa (yang disebutkan dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) memiliki hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari penjualan harta pailit secara umum dan kebendaan tertentu dalam harta pailit. (Hasil wawancara dengan Bpk. Sunaryo, S.H., M.H. sebagai Hakim Pengadilan Niaga Surabaya).

Pasal 55

- (1) Dengan tetap memperlihatkan 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.
- (2) Dalam hal penagihan suatu piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 dan Pasal 137, maka mereka hanya dapat berbuat demikian setelah dicocokkan penagihannya dan untuk mengambil pelunasan dan jumlah yang diakui dari penagihan tersebut.

Bagi kreditor pemegang jaminan kebendaan, maka dalam hal penjualan kebendaan yang dijaminakan tidak mencukupi, maka kreditor tersebut berhak untuk tetap mengajukan diri secara *pari passu* dan *prorata* (mendapatkan

pelunasan secara berimbang berdasarkan besar kecilnya piutang yang dimiliki). Pasal 60 Ayat (3) Undang-undang Kepailitan & PKPU, atas bagian piutangnya yang belum dilunasi oleh debitor melalui hasil penjualan kebendaan yang dijaminan tersebut.

Pasal 60

- (3) Dalam hal hasil penjualan sebagaimana dimaksud dalam 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.

Sedangkan dalam hal hasil penjualan kebendaan yang dijaminan melebihi nilai utang debitor, maka kreditor pemegang jaminan kebendaan tersebut berkewajiban untuk mengembalikannya kepada debitor, guna dipergunakan untuk melunasi kewajiban debitor kepada kreditor-kreditor secara *pari passu* dan *prorata* (Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), dalam kepailitan, konstruksi hukum tersebut tidak banyak berubah (Pasal 55 Undang-undang Kepailitan & PKPU), dengan pengertian bahwa hak-hak dan kewajiban-kewajiban debitor pailit dilaksanakan sepenuhnya oleh kurator. Jadi, berarti dalam hal penjualan kebendaan yang dijaminan tidak mencukupi, maka kreditor tersebut berhak untuk tetap mengajukan diri secara *pari passu* dan *prorata* (Pasal 138 Undang-undang Kepailitan & PKPU) atas bagian piutangnya yang belum dilunasi kepada kurator. Dan dalam hasil penjualan kebendaan yang dijaminan melebihi nilai utang debitor pailit, maka kreditor pemegang jaminan kebendaan tersebut berkewajiban untuk mengembalikan hasil penjualan tersebut kepada kurator, guna dipergunakan untuk melunasi kewajiban debitor pailit pada kreditor-kreditor secara *pari passu* dan *prorata* (Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Kreditor pemegang jaminan kebendaan yang dijaminan berkewajiban untuk menyampaikan pertanggungjawabannya atas penjualan tersebut kepada kurator (Pasal 60 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-undang Kepailitan & PKPU).

Pasal 60

- (1) 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.
- (2) Atas tuntutan kurator atau kreditor yang diistimewakan yang kedudukannya lebih tinggi daripada kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka kreditor pemegang hak tersebut wajib menyerahkan bagian dari hasil penjualan tersebut untuk jumlah yang sama dengan jumlah tagihan yang diistimewakan.

Dengan dinyatakan pailit, maka seluruh harta kekayaan debitor berada dalam sitaan umum. Dengan demikian, maka debitor pailit terhitung sejak putusan pailit diucapkan tidak berhak dan berwenang lagi untuk mengurus harta kekayaannya. Selanjutnya harta kekayaan debitor pailit tersebut akan diurus oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Ketentuan Pasal 21 Undang-undang Kepailitan & PKPU jo. Pasal 24 Undang-undang Kepailitan & PKPU jo. Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan & PKPU.

Pasal 21

Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Pasal 24

- (1) Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.
- (2) Tanggal putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sejak jam 00.00 waktu setempat.
- (3) Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan telah dilaksanakan transfer dana melalui bank atau lembaga selain bank pada tanggal putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), transfer tersebut wajib diteruskan.
- (4) Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan telah dilaksanakan transaksi efek di Bursa Efek, maka transaksi tersebut wajib diselesaikan.

Pasal 16

- (1) Kurator berwenang melaksanakan tugas pengelolaan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

Selanjutnya Pasal 178 Ayat (1) Undang-undang Kepailitan & PKPU menyatakan lebih lanjut sebagai berikut:

Pasal 178

- (1) Jika dalam rapat pencocokan piutang tidak ditawarkan rencana perdamaian, rencana perdamaian tidak diterima, atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, demi hukum harta pailit berada dalam keadaan insolvensi.

Dari ketentuan yang dirumuskan dalam Pasal 178 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan & PKPU tersebut nyatalah bahwa, kecuali telah terjadi perdamaian antara debitor yang dinyatakan pailit dengan seluruh kreditor konkuren, maka seluruh harta kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit tersebut akan dibereskan, dalam pengertian akan dijual untuk kepentingan seluruh kreditor konkuren, termasuk kreditor dengan jaminan kebendaan yang telah mendaftarkan diri sebagai kreditor konkuren untuk bagian piutangnya yang tidak dapat dilunasi dengan jaminan kebendaan yang telah diberikan tersebut (lihat Pasal 60 Ayat (3) Undang-undang Kepailitan & PKPU sebagaimana telah dikutip diatas). Demikianlah Pasal 184 ayat (1) Undang-undang Kepailitan & PKPU:

Pasal 184

- (1) Dengan tetap memerhatikan ketentuan Pasal 15 ayat (1), 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. pengelolaan terhadap perusahaan debitor dihentikan.

Sehubungan dengan pengelolaan dan atau pemberesan harta pailit oleh kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawasan tersebut, Undang-undang menetapkan bahwa setiap kreditor dan debitor yang telah dinyatakan pailit,

wajib untuk mendaftarkan piutang mereka masing-masing, tanpa kecuali, dengan mencantumkan hak-hak istimewa yang melekat pada piutang mereka tersebut, tetapi tidak terbatas pada hak istimewa yang dibeikan dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maupun hak dalam bentuk jaminan kebendaan, sebagaimana telah dijelaskan di muka. Atas pendaftaran piutang tersebut yang diwajibkan oleh ketentuan Pasal 115 Undang-undang Kepailitan & PKPU yang berbunyi:

Pasal 115

- (1) Semua kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, Hak Tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda.
- (2) Atas penyerahan piutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), kreditor berhak meminta suatu tanda terima dari kurator.

Kurator selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 117 Undang-undang Kepailitan & PKPU, yang berbunyi:

Pasal 117

Kurator wajib memasukkan piutang yang disetujuinya kedalam suatu daftar piutang yang sementara diakui, sedangkan piutang yang dibantah termasuk alasannya dimasukkan ke dalam daftar tersendiri.

memasukkan piutang-piutang tersebut dalam daftar piutang yang diterima (diakui), ditolak (dibantah), maupun yang diterima secara bersyarat, dengan mencantumkan hak-hak istimewa yang melekat pada piutang mereka tersebut, tetapi tidak terbatas pada hak istimewa yang diberikan dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maupun hak dalam bentuk jaminan kebendaan tersebut di muka, sesuai dengan ketentuan Pasal 118 Undang-undang Kepailitan & PKPU yang berbunyi:

Pasal 118

- (1) Dalam daftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117, dibubuhkan pula catatan terhadap setiap piutang apakah menurut pendapat kurator piutang yang bersangkutan diistimewakan atau dijamin dengan gadai, jaminan fidusia, Hak Tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan

lainnya, atau hak untuk menahan benda bagi tagihan yang bersangkutan dapat dilaksanakan.

- (2) Apabila kurator hanya menambah adanya hak untuk didahulukan atau adanya hak untuk menahan benda, piutang yang bersangkutan harus dimasukkan dalam daftar piutang untuk sementara diakui berikut catatan kurator tentang bantahan serta alasannya.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya kepailitan merupakan pembekuan hak perdata debitor pailit untuk mengurus harta bendanya sendiri. Seluruh kebendaan milik debitor pailit berada dalam sitaan seumumnya, yang dikuasai oleh kurator di bawah pengawasan Hakim pengawas. Kepailitan merupakan kemungkinan bahwa seluruh kreditor konkuren yang memenuhi syarat Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, memperoleh pelunasan secara *pari passu* dan *prorata*. Atas dasar kepailitan tersebut maka seluruh kreditor konkuren akan memperoleh pelunasan secara adil, yaitu dalam bentuk *pari passu* dan *prorata*. Sehubungan dengan hal itu, maka kepada para kreditor pemegang jaminan kebendaan yang merasa bahwa harta kekayaan debitor yang telah dijamin dalam bentuk jaminan kebendaan kepadanya tidak akan cukup untuk memenuhi semua kewajiban debitor kepadanya, diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut bagian yang tidak terpenuhi tersebut. Atas bagian yang menurutnya tidak cukup tersebut, kepada para kreditor pemegang jaminan kebendaan ini, untuk bagian diluar jaminan yang telah diberikan kepada mereka, berhak untuk menjadi kreditor konkuren secara *pari passu* dan *prorata* dengan kreditor konkuren lainnya, atas bagian harta kekayaan debitor yang tidak telah dijamin dalam bentuk jaminan kebendaan, maupun yang di atasnya terletak hak-hak istimewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Pasal 138 Undang-undang Kepailitan & PKPU). (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005:290-291).

Pasal 138

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 tidak 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.

Dan apabila setelah putusan pailit diucapkan dan setelah dilakukan pembersihan harta pailit ada ketidakpuasan oleh para kreditor terhadap jumlah utang yang dibayarkan oleh debitor maka kreditor tersebut berhak mengajukan upaya hukum yaitu kasasi dan/ Peninjauan kembali terhadap Putusan Majelis tentang Renvoi Prosedur, upaya hukum tersebut dilakukan apabila terdapat ketidakpuasan tentang jumlah utang yang diberikan. (Hasil wawancara dengan Bpk.Sunaryo, S.H.,M.H. sebagai Hakim Pengadilan Niaga Surabaya).

Dengan demikian bahwa pada dasarnya hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu yang diberikan dalam Pasal 1133 dan Pasal 1134 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan:

Pasal 1133

Hak untuk didahulukan di antara para kreditor terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek.

Pasal 1134

Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang kreditor lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang.

Gadai dan hipotek adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal di mana oleh Undang-undang ditentukan sebaliknya.

Tetap dapat dilaksanakan sepenuhnya, hanya saja demi kepentingan harta pailit, tidak hanya demi debitor pailit tetapi juga seluruh kreditor (konkuren, kreditor preferens (dengan hak istimewa), maupun kreditor separatis (dengan jaminan kebendaan), pelaksanaan Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan dan Pasal 55 Undang-undang Kepailitan & PKPU ditunda oleh Pasal 56 Undang-undang Kepailitan & PKPU, hingga dapat dilaksanakan menurut Pasal 59 Undang-undang Kepailitan & PKPU, yang berbunyi:

Pasal 59

- (1) Dengan tetap memerhatikan ketentuan Pasal 56, 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 dalam ayat (1), kurator harus menuntut diteruskannya benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185, tanpa mengurangi hak kreditor pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut.
- (3) Setiap waktu kurator dapat membebaskan benda yang menjadi agunan dengan membayar jumlah terkecil antara harga pasar benda agunan dan jumlah utang yang dijamin dengan benda agunan tersebut kepada kreditor yang bersangkutan.

dengan tetap memerhatikan ketentuan Pasal 60 Undang-undang Kepailitan & PKPU yang menyatakan:

Pasal 60

- (1) 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.
- (2) Atas tuntutan kurator atau kreditor yang diistimewakan yang kedudukannya lebih tinggi daripada kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka kreditor pemegang hak tersebut wajib menyerahkan bagian dari hasil penjualan tersebut untuk jumlah yang sama dengan jumlah tagihan yang diistimewakan.
- (3) Dalam hal hasil penjualan sebagaimana dimaksud dalam 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.

3.2 Status Hukum Tanah Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan Apabila Debitor Jatuh Pailit

Sebelumnya perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai status hukum dari benda-benda yang telah dibebani Hak Tanggungan secara umum apabila debitor jatuh pailit. Apabila dikaitkan dengan kepailitan maka tidak bisa terlepas dari peraturan kepailitan S. 1905 Nomor 217 jo S. Nomor 328 yang telah diganti dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang

Kepailitan dan sekarang menjadi Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang, terhadap seorang debitor dapat dijatuhkan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga. Menurut Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 permohonan pailit dapat diajukan terhadap seorang debitor dalam hal :

1. Debitor telah berada dalam keadaan berhenti membayar, yaitu tidak mampu atau tidak mau membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dan
2. Terdapat dua atau lebih kreditor yang salah seorang dari para kreditor itu piutangnya sudah dapat ditagih.

Dalam hal debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, maka status hukum dari harta kekayaan debitor dinyatakan sebagai harta pailit. Sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan 3.1 bahwa memang dalam pelaksanaannya di Pengadilan Niaga Surabaya apabila debitor telah dinyatakan pailit maka seluruh harta kekayaan debitor baik itu yang dibebani oleh jaminan kebendaan ataupun tidak tetap digolongkan terhadap harta (*Boedel*) pailit dan terhadap harta (*Boedel*) pailit dilakukan likuidasi oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas yang bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pemberesan harta pailit, yang ditunjuk oleh Pengadilan Niaga. Debitor yang dinyatakan pailit tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan hartanya, kecuali dalam rangka melakukan pemberesan hartanya berkaitan dengan kepailitan tersebut. (Hasil wawancara dengan Bpk.Sunaryo, S.H.,M.H. sebagai Hakim Pengadilan Niaga Surabaya).

Selanjutnya untuk dapat mengetahui status hukum dari obyek Hak Tanggungan jika debitor dinyatakan pailit, perlu untuk melihat peraturan kepailitan yang berlaku dan masih berkaitan dengan hukum jaminan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 55 Ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa :“Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, Pemegang gadai, jaminan

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

Ketentuan Pasal ini berarti seorang debitur pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap putusan pailit. Ketentuan Pasal 55 Ayat (1) UUKPKPU ini sejalan dengan ketentuan yang ada dalam asas hukum jaminan, yaitu mengakui adanya hak separatis dari pemegang Hak Tanggungan sebagaimana yang telah ditentukan dalam KUHPerduta. Pencantuman ketentuan Pasal 55 Ayat (1) UUKPKPU ini sangat penting bagi kepentingan dan pemberian perlindungan kepada kreditor.

Apabila hanya ada ketentuan Pasal 55 Ayat (1) ini UUKPKPU mengakui adanya Hak Tanggungan separatis yang dimiliki oleh kreditor sebagaimana yang telah ditentukan dalam KUHPerduta dan Undang-undang Hak Tanggungan. Tetapi setelah membaca ada ketentuan Pasal 56 Ayat (1) yang menyatakan bahwa “Eksekusi kreditor sebagaimana yang dimaksud Pasal 55 Ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitur yang pailit atau kurator, ditanggukan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”. Ketentuan pasal 56 Ayat (1) ini justru menjadi tidak sejalan dengan Hak Tanggungan (separatis) yang dimiliki oleh pemegang hak jaminan yang diakui oleh Pasal 55 Ayat (1) UUKPKPU.

Penjelasan dari Pasal 56 mengemukakan bahwa penangguhan yang dimaksud dalam Pasal 56 Ayat (1) bertujuan :

1. Untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian; atau
2. Untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit; atau
3. Untuk kemungkinan kurator melaksanakan tugasnya secara optimal.

Asas yang dianut oleh Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUKPKPU) ialah bahwa setelah pernyataan pailit dijatuhkan oleh Pengadilan Niaga, seharusnya tidak ada lagi upaya-upaya perdamaian, sebaiknya perdamaian dilakukan sebelum pernyataan pailit diputuskan oleh Pengadilan.

Dari penjelasan Pasal 56 Ayat (1) diatas menentukan bahwa penangguhan bertujuan untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan

harta pailit adalah bertentangan dengan hak Tanggungan (separatis) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam mengeksekusi obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, dimana dalam Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi jaminan Hak tanggungan seolah-olah tidak ada kepailitan.

Sedangkan dalam penjelasan Pasal 56 Ayat (3) UUKPKPU mengemukakan bahwa benda yang dibebani dengan Hak Tanggungan merupakan harta pailit. Hal ini dapat disimpulkan bahwa penjelasan Pasal 56 Ayat (3) yang mengemukakan tentang penangguhan yang dimaksud dalam Pasal 56 Ayat (1) itu bertujuan, antara lain untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit.

Dari penjelasan Pasal 56 Ayat (1) dan Ayat (3) tersebut ternyata jelas-jelas tidak konsisten (tidak taat asas). Disatu pihak ketentuan Pasal 55 Ayat (1) mengakui adanya Hak Tanggungan (separatis) dari kreditor preferen, namun dipihak yang lain ketentuan Pasal 56 justru mengingkari adanya hak tanggungan yang dimiliki oleh kreditor separatis karena menentukan bahwa barang yang dibebani dengan Hak Tanggungan merupakan harta pailit.

Ketentuan Pasal 56 Ayat (3) mengandung arti bahwa UUKPKPU tidak memisahkan benda-benda yang dibebani Hak Tanggungan sebagai benda-benda yang bukan merupakan harta pailit. Sikap dari UUKPKPU yang demikian adalah sikap yang meruntuhkan sendi-sendi sistem hukum jaminan, sehingga hal itu lebih lanjut telah membuat tidak ada artinya penciptaan lembaga jaminan didalam hukum perdata dan membuat kabur konsep dan tujuan hukum jaminan.

Pada prinsipnya kepailitan terhadap debitur berarti meletakkan sitaan umum terhadap seluruh aset debitur, karena jika ada sitaan yang lain harus dianggap gugur terhadap kekayaan debitur yang meliputi :

1. Kekayaan yang sudah ada pada saat pernyataan pailit ditetapkan,
2. Kekayaan yang diperoleh oleh debitur selama kepailitan (Pasal 21 UUKPKPU)

Dalam Pasal 55 UUKPKPU menyatakan bahwa ada harta kekayaan debitor yang tidak termasuk dalam sitaan umum akibat kepailitan, yaitu harta kekayaan yang telah menjadi hak jaminan utang, seperti Hak Tanggungan, Hipotek, Gadai, Fidusia dan lain-lain (Munir Fuady, 1999:70).

Selain apa yang telah terurai diatas, dapat pula ditemukan dalam fakta bahwa ada janji memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji. Dengan begitu akan memperkuat keberadaan harta atau benda yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh putusan kepailitan. Janji yang terdapat dalam perjanjian yang tertuang dalam akta Pemberian Hak Tanggungan adalah apabila debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, maka pihak pertama dan pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama, untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya atau sebagian. (Munir Fuady, 1999:77).

Maka dapat diketahui bahwa status dari benda-benda yang telah dibebani Hak Tanggungan jika debitor jatuh pailit bukan merupakan harta pailit, sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat mengeksekusi obyek Hak Tanggungan seolah-olah tidak ada kepailitan, ini sesuai dengan Pasal 21 UUHT yang menyatakan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.

Ketentuan Pasal 21 UUHT ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

3.3 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Asas yang sangat penting dalam hukum adalah asas keseimbangan oleh karena itu dalam kepailitan harus ada perlindungan yang seimbang diantara para pihak yakni kreditor, debitor dan pihak ketiga. Kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi apabila debitor cidera janji, serta kelancaran pelaksanaannya tergantung pada beberapa faktor, baik disebabkan taktik kreditor atau debitor; dan kurang dipahaminya peraturan yang menjadi landasan hukumnya; perselisihan mengenai jumlah utang yang harus dibayar, dan diserahkan dokumen yang diperlukan.

Dalam UUHT dijelaskan bahwa untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui lembaga parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg, maka dalam sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan dimuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Perlindungan hukum dalam UUHT diberikan kepada semua pihak yang berkepentingan baik pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, maupun pihak ketiga. Namun dalam pembahasan ini lebih ditekankan terhadap perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan yang berkaitan dengan pernyataan pailit atas debitor.

Perlindungan hukum kepada kreditor adalah adanya suatu kepastian hukum bagi kreditor dalam mendapatkan jaminan keamanan terhadap hartanya yang telah diberikan kepada debitor dengan adanya kemudahan dan kepastian dalam melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Pasal 56 Ayat (3)

memberikan perlindungan kepada kreditor separatis dengan cara-cara sebagai berikut :

1. Hasil penjualan bersih;
2. Hak kebendaan pengganti;
3. Imbalan yang wajar dan adil serta pembayaran tunai lainnya.

Perlindungan yang wajar tersebut harus diberikan kepada kreditor, asalkan harta pailit berada dalam kekuasaan kurator dan diberikan dengan syarat, yaitu :

1. Apabila hakim pengawas menolak untuk mengangkat atau mengubah persyaratan penangguhan ; Pasal 58 Ayat (2).
2. Apabila kurator ingin menggunakan atau menjual jaminan hutang untuk kelangsungan usaha debitor, Pasal 56 Ayat (3).

Perlu sekali dijelaskan berkaitan dengan pemberian perlindungan yang wajar kepada kreditor separatis dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor jatuh pailit, dimana kreditor separatis harus tunduk kepada masa tunggu yaitu minimal 2 bulan dan maksimal 90 hari.

Mesipun kreditor separatis mendapat perlindungan yang wajar dari Undang-undang Kepailitan, namun itu belum bisa dikatakan sebagai perlindungan terhadap kedudukan yang dimiliki oleh kreditor sebagai kreditor separatis, karena kreditor separatis tetap harus tunduk pada Pasal 56 Ayat (1).

Kreditor separatis mempunyai kewenangan untuk menjual harta jaminan hutangnya dalam masa :

1. Sebelum jatuhnya putusan pailit
2. Setelah berakhirnya masa penangguhan eksekusi
3. Selama dua bulan sejak insolvensi

Sedangkan dalam masa tunggu, harta kekayaan debitor yang pailit menjadi wewenang kurator, dengan syarat :

- a. Harta tersebut dalam pengawasan kurator
- b. Sesudah diberikan perlindungan yang wajar kepada kreditor separatis atau pihak ketiga, berupa : ganti rugi atas terjadinya penurunan nilai harta

pailit; hasil penjualan bersih; hak kebendaan pengganti; dan imbalan yang wajar dan adil serta pembayaran tunai lainnya.

Berkaitan dengan pemberian perlindungan yang wajar tersebut merupakan persyaratan bagi kurator untuk dapat menguasai harta pailit dalam masa penagguhan eksekusi Hak Tanggungan, maka konsekuensinya adalah kurator harus memberikan ganti rugi apabila harta pailit mengalami penurunan nilai.

Apabila dalam penjualan harta jaminan Hak Tanggungan tidak mencukupi pembayaran hutangnya, kreditor separatis dengan kedudukannya sebagai kreditor konkuren dapat meminta pembayaran kekurangan kepada debitor. Demikian sebaliknya jika terdapat kelebihan hasil penjualan jaminan Hak Tanggungan harus dikembalikan kepada debitor.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT dikatakan 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.

Sedangkan pengertian eksekusi Hak Tanggungan yang di jabarkan dalam Pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan memuat 3 (tiga) cara yakni:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT (*parate executie*).
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2); dan
3. Eksekusi melalui penjualan obyek Hak Tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 Ayat (2) UUHT). (Herowati Poesoko, 2007:19).

Pertama, adalah yang diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang sederhana. Apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditor pemegang

Hak Tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang Hak Tanggungan Pertama. Penjualan obyek Hak tanggungan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitor, diperlukan janji debitor sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam akta pemberian Hak Tanggungan.

Kedua dengan menggunakan Titel Eksekutorial. Dalam Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotek yang ada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Atas permohonan kreditor pemegang hipotek, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitor memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotek berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Dan yang ketiga penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disampinginya berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Jika dengan cara demikian itu, akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan Pasal tersebut menghilangkan keragu-raguan masyarakat yang berasumsi bahwa jual beli dibawah tangan terhadap obyek hipotek atau Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum.

Proses permohonan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akta hipotek) pada prinsipnya adalah sama. Urutan dari tindakan yang dilakukan oleh bank atau kreditor adalah sebagai berikut :

1. kreditor atau bank mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai dengan wilayah hukumnya.
2. dalam waktu beberapa hari atau minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditor) dan termohon (debitor).
3. dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (*uanmaning*) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya.
4. apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon (debitor) tetap membandel, maka pemohon (kreditor) melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.
5. setelah menerima penetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atas barang-barang yang tidak bergerak menjadi jaminan tersebut.
6. pemohon (kreditor) menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri.
7. kemudian pemohon (kreditor) mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang.
8. berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor Negara untuk melaksanakan lelang.

Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan "pengumuman lelang" dalam surat kabar paling sedikit 2 (dua) kali, dengan antara waktu 2 (dua) minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

9. pengadilan menetapkan harga lelang minimal berdasarkan informasi dari pihak kelurahan atau desa yang terkait, apabila harga lelang minimal

tidak tercapai, lelang akan dibatalkan dan akan digunakan pada pelaksanaan lelang berikutnya.

Pasal 21 UUHT juga dikatakan apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut Undang-undang Hak Tanggungan.

Untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditor ditetapkan beberapa ketentuan yang sifatnya wajib untuk sahnya akta pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap ketentuan-ketentuan dalam akta tersebut mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan. Baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

Sehubungan dengan perlindungan yang diberikan kepada kreditor separatis dalam mengeksekusi obyek Hak Tanggungan terhadap debitor yang dinyatakan pailit. Sesuai apa yang telah diamanatkan oleh Pasal 1331 dan Pasal 1332 KUHPerdara, bahwa berdasarkan Pasal 1131 menjelaskan bahwa semua debitor bertanggung jawab atas perikatan-perikatannya atau hutangnya dengan seluruh harta benda miliknya. Jadi seluruh harta milik debitor menjadi jaminan hutang-hutangnya, ini sebagai jaminan umum. Selanjutnya pada Pasal 1132 KUHPerdara ditetapkan asas persamaan kedudukan dari para kreditor berkaitan dengan harta benda debitor.

Bagi kreditor yang tidak puas dengan kedudukannya sebagai kreditor pada umumnya diberikan kesempatan untuk memperjanjikan hak-hak jaminan kebendaan atau jaminan hak pribadi sebagai jaminan khusus. Sehubungan dengan adanya hak jaminan khusus tersebut tidak menghilangkan hak jaminan umum yang dimiliki oleh kreditor. (J. Satrio, 1997:55).

Sedangkan perlindungan yang diberikan oleh UUHT adalah tercermin dalam Pasal 6 yang menyatakan 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 itu.

Kreditor mempunyai kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang merupakan salah satu bentuk perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Sebagai kreditor separatis dalam hal tidak dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dalam masa penangguhan eksekusi jaminan hutang, maka kreditor separatis juga berada dalam masa tunggu, yakni minimal 2 (dua) bulan dan maksimal 90 (sembilan puluh) hari sejak dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Setelah masa tunggu itu lewat baru dibenarkan kreditor separatis melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Sungguhpun hak untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan ada ditangan kreditor separatis, tetapi ia tidak dapat melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan karena ia berada dalam masa tunggu.(Fuady, 1999:103).

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-undang Kepailitan Pasal 56 Ayat (1), menentukan pihak-pihak yang berada dalam masa penangguhan eksekusi, yaitu :

1. Pemegang Hak Tanggungan
2. Pemegang Gadai
3. Pemegang agunan atas kebendaan lainnya: pemegang fidusia; pemegang leasing; pemilik hak retensi; pemberi sewa beli; pemegang hak reklame.(Fuady, 1999:104).

Menurut Munir Fuady (1999:105) bahwa kreditor separatis tidak dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang debitornya jatuh Pailit, karena ia masuk dalam masa tunggu. Namun dapat kita lihat dalam Pasal 60 Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bahwa sebagai kreditor separatis mempunyai kedudukan yang terpisah dengan

kreditor lainnya. Kreditor separatis dapat menjual dan mengambil hasil penjualan jaminan hutang tersebut seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Kreditor separatis juga bisa menjadi kreditor konkuren apabila dari hasil penjualan tersebut tidak mencukupi seluruh hutangnya, sebaiknya jika ada kelebihan dari hasil penjualan jaminan hutang harus diserahkan kepada debitor.





BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai “Analisis Yuridis Tentang Penangguhan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dalam Hal Terjadi Kepailitan” maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Apabila seorang debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga maka seluruh kreditor konkuren (kreditor bersaing) memperoleh pelunasan secara *pari passu* dan *prorate* (pelunasan secara berimbang berdasarkan besar kecilnya piutang yang dimiliki). Dan kepada para kreditor pemegang jaminan kebendaan yang merasa bahwa harta kekayaan debitor yang telah dijamin dalam bentuk jaminan kebendaan kepadanya tidak akan cukup untuk memenuhi semua kewajiban debitor kepadanya, diberikan hak untuk menuntut bagian yang tidak terpenuhi tersebut, sehingga hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu tetap dapat dilaksanakan sepenuhnya, hanya saja pelaksanaannya ditunda selama 90 (sembilan puluh) hari.
2. Status tanah yang dibebani Hak Tanggungan apabila debitor jatuh pailit. Jika dilihat dari sudut pandang hukum kepailitan tanah tersebut masuk dalam harta (*Boedel*) pailit, dan berada dalam kekuasaan kurator dibawah pengawasan hakim pengawas. Sehingga pelaksanaan eksekusi terhadap benda-benda yang telah dibebani jaminan hak tanggungan ditangguhkan selama 90 (sembilan puluh) hari, tetapi apabila dilihat dari sudut pandang hukum jaminan adalah bukan merupakan harta pailit dan dapat dilakukan eksekusi secara langsung seolah-olah tidak ada kepailitan.
3. Perlindungan terhadap kreditor separatis dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan, berupa:
 - a. Pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan eksekusi terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan apabila debitor jatuh pailit.
 - b. Pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak-hak yang berkaitan dengan masa tunggu dalam kepailitan, diantaranya:

- Hasil penjualan bersih.
- Hak kebendaan pengganti.
- Imbalan yang wajar dan adil serta pembayaran tunai lainnya.

4.2 Saran

Bedasarkan kesimpulan diatas maka sesuai dengan rumusan masalah yang ada dapat diberikan saran-saran, sebagai berikut:

1. Bila ketentuan Pasal 56 ayat (1) UUKPKPU diberlakukan, hendaknya masa penangguhan diperkecil tidak 90 (sembilan puluh) hari, tetapi misalnya 30 (tiga puluh) hari dengan disertai jaminan kepastian bahwa benda jaminan tidak akan dialihkan tanpa persetujuan pemegang hak jaminan, atau bila diperlakukan masa penangguhan 90 (sembilan puluh) hari, maka hendaknya jika masa penangguhan 90 (sembilan puluh) hari habis diberikan suku bunga standar dari Bank Indonesia sebagai biaya ganti rugi selama penangguhan.
2. Agar diadakan perbaikan terhadap UUKPKPU yang bertentangan dengan asas-asas hukum jaminan. Sehingga dalam pelaksanaan eksekusi terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan dapat ditemukan kejelasan atas status hukum dari tanah tersebut. Dan UUKPKPU juga harus mengakui hak separatis dari kreditor pemegang hak jaminan kebendaan dengan harapan agar terjadi harmonisasi dengan sistem perkreditan Perbankan Indonesia.
3. UUKPKPU harus memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor dan debitor, dengan cara diadakan perubahan terhadap substansi dari UUKPKPU yang dipandang tidak taat asas serta mengaburkan konsep dan tujuan dari hukum jaminan. Sehingga dengan adanya perubahan tersebut dapat ditemukan keseimbangan antara hukum kepailitan dan hukum jaminan di Indonesia.

DAFTAR BACAAN

A. BUKU TEKS

- Abdul Kadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Pradya Pramita, Bandung.
- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Excute Obyek Hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- Imran Nating, 2004, *Peran dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pembersan Haret Pailit*, PT Grafindo Peresada, Jakarta.
- J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta.
- Man S. Sastrawidjaja, 2006, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Membayar Utang*, Alumni, Bandung.
- M. Isnaeni, 1996, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, Darama Muda, Surabaya.
- Munir Fuady, 1999, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Peraktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Riduan Syahrani, 1992, *Seluk beluk dan Asas-asas Hukum Keperdataan*, Sumur Bandung, Bandung.
- Rudy Lontoh A. (Ed), 2001, *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung.
- Ronny Hanintijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang.
- Sudargo Gautama, 1998, *Komentor Atas Peraturan Kepailitan Baru untuk Indonesia*, Citra Adita Bakti, Bandung.
- Sutan Remy Syahdaeni, 1997, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan, Pokok-Pokok dan Masalah-Masalah Yang dihadapi Perbankan*

(*Suatu kajian Undang-Undang Hak Tanggungan*), Airlangga University Press, Surabaya.

Yahya Harahap, 1995, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan tanah

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

C. INTERNET

<http://wwwsolusihukum.com> (diakses: 27/01/2007).

<http://wwwhernapardedes.site.com> (diakses: 27/01/2007).

<http://library@lib.unair.ac.id> ; libunair@indo.net.id(diakses: 27/01/2007).

D. WAWANCARA

1. Hakim Pengadilan Niaga Surabaya (Bpk. Sunaryo, S.H.,M.H.) Tanggal 29 Maret 2007.

2. Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya (Bpk. Rully Ardijanto,S.H.) Tanggal 19 Maret 2007.

nter 1

Kas. P. No. 100/2000

120

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



120 7/6 00

DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

J E M B E R

DA 169005

1	2	3	4	-	-	-	-	6	0	0	7	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUKU-TANAH HAK TANGGUNGAN

Nomor : 706/1996

PROPINSI

JAWA TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA

JEMBER

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208

No. 11040 / 1996

DAFTAR ISIAN 307

No. 17057 / 1996

JEMBER

1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	0	7	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

HAK TANGGUNGAN

No. **706/1996**

Peringkat: **I (PERTAMA)**

b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini: **Perseroan Terbatas PT. BUMI**

DAYA (PERSENO) berkedudukan Pusat di Jakarta .

Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah:

Rp. **8.200.000,-** (dengan huruf : **Delapan juta duaratus ribu rupiah .**)

OBJEK HAK TANGGUNGAN INI

Jenis dan Nomor Hak	Benda - benda lain
III/Pugerkulen ASIH PRIYADI .	Segala apa yang telah dan atau ditanam didirikan dan dibangun diatas tanah tersebut .

Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah **Siti Lestariningsih SH.** Notaris di Jember .

Tanggal **19 - 9 - 1996** Nomor **484/HT/Puger/IX/1996.**

yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

TANGGAL DIBUKUKAN
3 - 10 - 1996

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / **Kotamedya**
Jember



Dra. SUWARDI HENDRO MARTONO.
NIP **010048502.**

TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT
3 - 10 - 1996

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / **Kotamedya**
Jember



Dra. SUWARDI HENDRO MARTONO.
NIP **010048502.**

Shit. no. 206/196, 208/110ho/196

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 484/HT/Puger/IX/1996.

Lembar Pertama / Kedua

Pada hari ini, Kamis tanggal 19 (sembilanbelas) bulan September -- tahun 1996- (seribu sembilanratus sembilanpuluh enam)

hadir di hadapan saya, SITI LESTARININGSIH, SH., NOTARIS dan yang dengan/berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Juli 1993

Jember, dan tambahan.



nomor SK.63-XI-1993 diangkat/bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor:10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), dengan daerah kerja seluruh Kabupaten Jember,

dan berkantor di Jalan Kalimantan, nomor 24 Jember,

dengan dihadiri oleh saksi - saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

1. Tuan Insinyur Haji PRAYITNO TAMYIS, Pemimpin Perseroan Terbatas PT. "BANK BUMI DAYA" (PERSERO) - Cabang Jember, berkantor di Jember, Jalan Wijaya Kusuma, nomor : 1 ;
- menurut keterangannya menjalankan jabatannya tersebut dan selaku demikian mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. "BANK BUMI DAYA" berkedudukan Pusat di Jakarta, yang dalam hal ini diwakilinya ;
- Berdasarkan akta KUASA UNTUK MEMASANG HIPOTIK DAN CREDIET VERBAND SERTA MENJUAL/PENGOSONGAN, tertanggal 24 Oktober 1989, Nomor : 80, dibuat dihadapan SOESANTO ADI POERNOMO, Sarjana Hukum,

an coretan.



Notaris di Jember, demikian selaku Kuasa dari dan ---
oleh karena itu, untuk dan atas nama ; ---
- tuan ASIH PRIYADI, mahasiswa, pemilik Usaha ---
Dagang U.D. "YOSO", bertempat tinggal di ---
Lingkungan Pattimura RT 03 RW I, Kelurahan ---
Jemberkidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten ---
Jember ; ---

sebagai Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama ; -

II. Untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. "BANK ---
BUMI DAYA" (PERSERO) Cabang Jember sendiri ; ---

K

sebagai Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. ---

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan : ----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan tuan ASIH PRIYADI, Pemilik -----
Usaha Dagang U.D. "YOSO" ; -----

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

saahkan coretan.

- akta -----
tanggal -----
nomor -----
dibuat di hadapan -----

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; -----

- akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal -----
24 Oktober 1989, -----
nomor : KK/55/KMKP/89, -----

yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah -----
Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) -----

(-----) / sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 8.200.000,- (delapan juta dua -----
ratus ribu rupiah) -----



oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat keI (.....PERTAMA.....) atas obyek/obyek-obyek berupa :

.....1 (.....satu.....) Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

• HakMilik..... Sertipikat Nomor :111/Pugerkulon terdaftar atas namaASIH PRIYADI.....

• Hak ~~Milik Atas Satuan Rumah Susun~~, Sertipikat Nomor : terdaftar atas nama

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar ~~Zonah~~ tanggal

.....22 September 1980,.....

Nomor908/1980,.....

yang diperoleh oleh Pihak ~~Perzima~~ berdasarkan :

.....Luas : 4.110 M² (empatribu seratus sepuluh

.....meter persegi), terletak di Desa Pugerkulon,

.....Kecamatan Puger, Kabupaten Jember, Propinsi

.....Jawa Timur.....;

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ;

• ~~Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurang m²~~

~~(..... meter persegi), terletak di :~~

~~Desa/Kelurahan :~~

~~Kecamatan :~~

~~Kabupaten/Kotamadya :~~

~~Propinsi :~~

~~dengan batas-batas :~~

~~-Utara :~~

~~-Timur :~~

~~-Selatan :~~

~~-Barat :~~

kan coretan.



berdasarkan alat-alat bukti berupa

kan coretan.



yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat-alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas.

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : segala apa yang telah dan atau ditanam, didirikan dan dibangun diatas tanah tersebut, yang menurut sifat peruntukannya dan ketentuan Undang-undang merupakan harta tetap ;

Untuk selanjutnya hak atas tanah / Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1.

Pihak Pertama menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun.

Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;

~~Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp.~~

~~Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp.~~

~~Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp.~~

kan coretan.



- Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ;

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
 - c. menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi ; -
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; - -
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang - Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama ; -----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----
- Dalam hal obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya - bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat - syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; -----
- Pihak kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek

Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak - haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----

~~.....~~

R

K

Pasal 3.

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menanda tangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 4.

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan -- Pengadilan Negeri di Jember.

Pasal 5

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur.

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

hilangkan coretan.



yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.

- Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan :
1. SENSOESIANA IRIANI, Sarjana Hukum, dan
 2. HAMMAT, keduanya karyawan kantor Notaris dan bertempat tinggal di Jember ;

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditanda tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jember.

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.

Pihak Pertama



(Ir. H. PRAYITNO TAMYIS
cq. ASIH PRIYADI)

Pihak Kedua



(Ir. H. PRAYITNO TAMYIS
cq. PT. BANK BUMI DAYA
(PERSERO) CABANG JEMBER.)

(.....)

Persetujuan

(.....)

Saksi

(SENSOESIANA IRIANI, SH.)

Saksi

(H A M M A L)



Pejabat Pembuat Akta Tanah



(SITIL
LESTARININGSIH, SH.)

AKTA PERSEKUTUAN

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Ir. H. PRAYITNO TAMYIS
(cq. ASIH PRIYADI)

Ir. H. PRAYITNO TAMYIS
(cq. PT. BANG BUMI DAYA
(PERSERO) CABANG JEMBER.)

(.....)

Persetujuan

(.....)

Saksi

Saksi

SENSOESIANA IRIANI, SH.

H A M M A L

Pejabat Pembuat Akta Tanah

linan sesuai dengan Aslinya, SITI LESTARININGSIH, SH.
dan Penerimaan Penerimaan Sertipikat.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

SUWARDI HENDRO MARTONO
502



P U T U S A N**Nomor 20 K/N/2001****DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA****MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa, perkara Niaga dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara kepailitan dari :

HARRY SUSANTO, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jahe No. 28, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili, Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh para kuasanya: **DARLIS M., S.H.** dan **ALMI W., S.H.**, para Advokat dan Pengacara pada kantor Advokat dan Pengacara Darlis M., S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Garuda No. 57A Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2001, sebagai Pemohon Kasasi, dahulu Termohon Pailit;

m e l a w a n

PT BANK SHINTA INDONESIA, berkedudukan di Jalan Hasyim Ashari No. 38 Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh para kuasanya **ABDUL HAKIM G. NUSANTARA, S.H., L.L.M.**, **BENNY K. HARMAN, S.H., M.H.**, **HAYKEL WIDIASMOKO, S.H.**, dan **IWAN SUNARYO, S.H.**, para Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum A. Hakim G. Nusantara; Harman & Partners, beralamat di Graha Mampang, lantai 3, Jalan Mampang Prapatan Raya No. 100, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 April 2001 sebagai Termohon Kasasi, dahulu Pemohon Pailit;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi sebagai Pemohon Pailit telah mengajukan permohonan pailit terhadap sekarang Pemohon Kasasi sebagai Termohon Pailit dimuka persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada pokoknya atas dalil-dalil :

- Bahwa pada tanggal 29 Agustus 1996 dihadapan Dr. Widjojo Wilami, S.H., Notaris di Jakarta, Pemohon dengan Termohon telah sepakat untuk menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 148 (Perjanjian Kredit) yang telah diubah dan/atau diperpanjang dengan Akta Perjanjian Suplessi Kredit No. 200 tertanggal 26 November 1996 (Perjanjian Suplessi Kredit) yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Suplessi Kredit tersebut, Pemohon memberikan fasilitas kredit kepada Termohon setinggi-tingginya sebesar Rp 1.744.170.882,41 (satu milyar tujuh ratus empat puluh empat juta seratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh dua rupiah koma empat puluh satu) dengan perincian sebagaimana dalam surat Permohon;
- Bahwa Pemohon telah memberikan pinjaman berupa hutang pokok kepada Termohon sebesar Rp 1.729.721.553,56 sebagaimana ternyata dalam rekening Koran atas nama Termohon dengan perincian sebagaimana terurai dalam surat Permohonan;
- Bahwa dengan diberikannya pinjaman kepada Termohon berdasarkan perjanjian Suplessi Kredit tersebut maka dibuatlah Akta Pengakuan Hutang No. 201 tertanggal 26 November 1996 (Akta Pengakuan Hutang) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Hasiholan Siagian, S.H., Notaris di Jakarta;
- Bahwa berdasarkan Akta Pengakuan Hutang tersebut Termohon secara tegas mengakui bahwa Termohon benar-benar dan secara sah dan nyata telah berhubungan

kepada Pemohon berupa uang dengan jumlah pokok sebesar Rp 1.744.170.882,41,-

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Addendum Perjanjian Kredit No. 002/p-001/PRK/TL/IX/1997-I tertanggal 9 Oktober 1997 (Addendum Perjanjian Kredit) dilakukan perubahan dan/atau perpanjangan terhadap kredit, jangka waktu pelunasan kredit untuk Pinjaman Rekening Koran dan Term Loan I diperpanjang sampai dengan tanggal 30 Agustus 1998, untuk fasilitas Term Loan II diperpanjang sampai dengan tanggal 26 Oktober 2000, untuk fasilitas Term Loan III diperpanjang sampai dengan tanggal 26 November 2001;

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Addendum Perjanjian Kredit pinjaman yang telah diterima oleh Termohon tersebut diatas harus sudah dibayar lunas seluruhnya (pokok berikut bunga, denda dan biaya-biaya lainnya) oleh Termohon selaku debitur kepada Pemohon kreditur selambat-lambatnya pada tanggal 30 Agustus 1998, untuk pinjaman rekening Koran dan Term Loan I, tanggal 26 Oktober 2000 untuk fasilitas Term Loan II, tanggal 26 November 2001 untuk fasilitas Term Loan III;

- Bahwa terhitung sejak 27 September 1997 Termohon tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran pembayaran kredit kepada Pemohon sesuai dengan jumlah waktu yang ditentukan;

- Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf b Perjanjian Suplessi Kredit, Bank berhak untuk menuntut/menagih pembayaran segala sesuatu yang terhutang oleh Debitur dengan seketika dan sekaligus tanpa somasi lagi b apabila suatu angsuran hutang pokok atau bunga lain-lain yang terhutang dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya;

Bahwa karena terbukti Termohon tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran maka dengan

demikian seluruh hutang Termohon termasuk fasilitas Term Loan III menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih;

- Bahwa atas kegagalan Termohon untuk melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon, Pemohon telah mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Termohon termasuk agar melunasi tunggakan hutangnya yaitu seperti yang terurai dalam surat permohonan;
- Bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Pemohon kepada Termohon, Termohon memberikan jaminan berupa tanah-tanah dan bangunan-bangunan serta rumah tinggal seperti yang diuraikan dalam surat permohonan;
- Bahwa total nilai jaminan berdasarkan APHT yang diberikan oleh Termohon tersebut diatas adalah sebesar Rp 1.795.000.000,-;
- Bahwa total kewajiban Termohon kepada Pemohon per tanggal 30 September 2000 setelah diperhitungkan dengan bunga dan biaya-biaya yang diadministrasikan oleh bank telah mencapai jumlah Rp 3.827.678.730,58 dengan perincian seperti yang diuraikan dalam surat permohonan;
- Bahwa dengan demikian nilai jaminan yang diberikan oleh Termohon tidak cukup untuk melunasi pembayaran hutang Termohon kepada Pemohon;
- Bahwa disamping mempunyai hutang kepada Pemohon ternyata Termohon juga mempunyai hutang kepada kreditur lain yaitu Liong Hian Fa sebagaimana bukti-bukti yang diuraikan dalam surat permohonan;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas terbukti bahwa Termohon mempunyai lebih dari satu hutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dan Termohon tidak membayar satu hutangnya, maka dengan demikian Permohonan Pernyataan Kepailitan ini telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 UU No. 4/1998 tentang kepailitan;

- Bahwa untuk melindungi hak dan kepentingan Pemohon dan guna mencegah Termohon mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barang-barangnya atau menjaminkan kekayaannya kepada pihak lain yang dapat merugikan hak dan kepentingan Pemohon dalam rangka mendapatkan pembayaran penuh atas semua hutang Termohon, maka Pemohon dengan ini mohon agar sebelum menjatuhkan putusan atas permohonan pernyataan pailit ini, Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Termohon baik harta bergerak maupun yang masih akan ada dikemudian hari;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan seperti diuraikan di atas, pemohon agar Majelis Hakim Pengadilan Niaga dalam perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Pernyataan pailit dari Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas segala harta kekayaan Termohon baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak dan baik harta yang sudah ada maupun harta yang masih akan ada dikemudian hari;
4. Menunjuk sebagai Kurator, Gunawan Widyaatmadja, S.H. dari kantor Advokat dan Pengacara Gunawan Widyaatmadja, S.H. dan Rekan yang beralamat di Jl. Bima No. 27 Kemanggisan, Tomang Barat, Jakarta 11480;
5. menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap permohonan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan tanggal 11 April 2001 No. 10/PAILIT/2001/PN.NIAGA/JKT.PST yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan Pemohon;

- Menyatakan Termohon Harry Susanto beralamat di Jalan Kebon Jahe No. 28 Kel. Petojo Selatan, Kec. Gambir Jakarta Pusat pailit;
- Menunjuk Tjahjono, S.H., Hakim Niaga pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;
- Mengangkat Haryati, S.H., yang beralamat di Gedung Center Oil., Lt. 3, Jl. M.H. Thamrin No. 55 Jakarta 10360, sebagai Kurator;
- Menyatakan besarnya imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator menjalankan tugasnya;
- Membebankan biaya permohonan ini kepada Pemohon sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan di depan sidang yang terbuka untuk umum dan dengan dihadiri oleh Pemohon Pailit pada tanggal 11 April 2001 serta diberitahukan kepada Termohon pailit pada hari itu juga, kemudian terhadapnya oleh Termohon Pailit dengan perantaraan para kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2001 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 April 2001, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 017/KAS/PAILIT/2001/PN.NIAGA/JKT.PST jo No. 010/PAILIT/2001/PN.NIAGA/JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan negeri Jakarta Pusat, permohonan mana disertai juga dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi/Pemohon Pailit yang pada tanggal 19 April 2001 telah disampaikan salinan permohonan kasasi dan salinan memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Termohon Pailit, diajukan kontra memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 April 2001;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasan telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pengadilan Niaga Jakarta Pusat/Judex Factie telah salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan-pertimbangannya yakni dalam arti menafsiran status dan kualitas Termohon Kasasi sebagai Secured Creditors atau Kreditur Separatis ataupun sebagai Creditors Preferent yang memegang barang-barang jaminan atas dasar Hak tanggungan yang diatur dalam ketentuan-ketentuan hukum tersendiri.

Bahwa dari fakta yang terlihat pada alinea 24 s/d 36 hal. 11 dan alinea 1 s/d 15 hal. 12 Putusan a quo, ternyata Judex Factie menafsirkannya dengan hanya melihat dan mempertimbangkan berdasarkan Undang-undang No. 4/1998 semata dan/serta mengeyampingkan dengan begitu saja ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang menyangkut barang-barang jaminan a-quo.

Bahwa kalaulah "Quod Non" Judex Factie berkehendak untuk bersikap adil dan bijaksana, seharusnya juga melihat secara arif dan mendalam dan/serta menyingkapi dengan benar tentang status Termohon Kasasi yakni pada waktu yang bersamaan terhadap suatu objek melakukan 2 tindakan hukum yang berbeda sekaligus.

Hal ini jelas akan menimbulkan kerancuan hukum, tumpang tindihnya ketentuan hukum dan/atau membenarkan ketentuan hukum satu sama lainnya, tegasnya Termohon kasasi menggunakan Hak Preferennya melalui

Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Kreditur Separatis Aktif) sekaligus menggunakan Hak Concurentnya melalui Permohonan pailit dan ini jelas merupakan pedang bermata dua yang seharusnya tidak dibenarkan secara hukum, sebab faktanya Termohon Kasasi selaku Pemohon Pailit sebelumnya telah melakukan Proses Lelang Eksekusi berdasarkan hak Tanggungan yang kemudian telah menerbitkan Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui penetapan Eksekusinya No. 122/1999. Eks jo. No. 456/Palmerah/1996 Jo. No. 451/Palmerah/1996 Jo. No. 1013/Penjaringan/1996 tanggal 03-08-1999 (mohon lihat selengkapnya Tanggapan Termohon Pailit tanggal 29 Maret 2001).

Bahwa berdasarkan Penetapan Eksekusi a quo kemudian Termohon Kasasi tidak berhenti sampai disitu saja, tapi pada saat perkara Kepailitan ini tengah diperiksa di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, maka pada saat itu juga (tanggal 29 Maret 2001) Termohon Kasasi melalui suratnya No. 054/PH/III/2001 juga minta Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melaksanakan lelang eksekusinya yang telah dimohonkannya. Hal ini telah dijelaskan dalam tanggapan Termohon Pailit/Pemohon Kasasi tanggal 05 April 2001 yang ternyata tidak pernah disinggung/dipertimbangkan oleh Judex Factie.

Maka oleh karenanya adalah merupakan fakta hukum bahwa Termohon Kasasi nyata-nyata adalah merupakan Kreditur Separatis/Preferent Akta yang tidak dapat dipersamakan dengan kreditur lainnya yang bersifat pasif yang tidak melaksanakan Hak Tanggungannya (Preferent) dalam mengajukan Permohonan Pailit.

Bahwa logikanya secara hukum, seharusnya Termohon Eksekusi menjalankan dahulu secara maksimal Hak Preferennya dan jika memang ternyata (Terbukti) benar adanya kekurangan barulah dia menggunakan Hak Concurentnya melalui Permohonan pailit, atau dia (Termohon Kasasi) melepaskan Hak Preferentnya tersebut

untuk berkonsentrasi menggunakan satu jalur hukum saja yakni semata-mata Pengadilan Niaga.

2. Bahwa Pengadilan Niaga Jakarta Pusat/Judex Factie juga salah dan lalai dalam menerapkan hukum, yakni tentang unsur jatuh temponya hutang.

Hal ini dapat terlihat pada halaman 12 dan 13 putusan a quo, dimana Judex factie tidak melihat cara perhitungan jumlah hutang yang dibuat Termohon Kasasi secara adil, arif dan bijaksana, yakni jumlah hutang pokok yang dicantumkan Rp 1.744.170.882,41 adalah dihitung secara kumulasi dari 3 Term Loan, dimana tegas dicantumkan Term Loan Terakhir baru akan jatuh tempo tanggal 26 Nopember 2001, sebab ketiga Term Loan tersebut saling berkait dan tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya, terbukti dari jumlah hutang pokok yang dimaksud diatas adalah merupakan penggabungan dari Ketiga Term Loan tersebut dan dihitungnya secara keseluruhan (Kumulatif), dan jika menggunakan klausul ini maka jelas Permohonan Pailit akan bersifat Prematur, namun kemudian Judex factie mencari factor pembenar lainnya dengan mengacu pada Pasal 16 Perjanjian Suplessi Kredit No. 200 yang semata-mata menguntungkan Termohon Kasasi saja.

Padahal kedua Klausul tersebut saling kontradiksi yang seharusnya tidak bisa diperlakukan, dan kalaulah dipaksakan juga untuk diterapkan "Quod Non" maka seharusnya Judex Factie lebih mengacu pada Perjanjian Pokoknya yakni Addendum Perjanjian Kredit No. 002/P.001/PRK/TL/IX/1997 yang diantaranya dan pokoknya menegaskan bahwa seluruh hutang baru akan berakhir pada tanggal 26 Nopember 2001.

3. Bahwa Pengadilan Niaga/Judex Factie juga telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, khususnya dalam penafsiran terhadap adanya Kreditur lain sebagaimana dimaksudnya pada halaman 12 dan 13 Putusan a quo.

Bahwa tentang adanya Kreditur lain, pada dasarnya tidak terbukti secara fakta, dan Termohon Eksekusi selaku Pemohon pailit juga ternyata tidak dapat menghadirkan Kreditur lainnya tersebut pada persidangan berjalan.

Dan kalaulah kemudian Pemohon Eksekusi dapat mengajukan bukti yakni berupa perkara No. 269/Pdt.Bth/2000/PN.Jkt.Ut tanggal 22 Nopember 2000, hal itu jelas perkara yang telah lama berlalu dan terselesaikan (In Kracht), dan kalaulah pula memang ada Kreditur lain dulunya atas hutangnya tersebut telah tersedia untuk pembayaran yakni berupa hasil penjualan lelang dari harta Pemohon Kasasi yang prioritas pembayarannya adalah kepada Termohon Kasasi juga yakni sejumlah Hak Tanggungan yang ada padanya.

Bahwa jika ditinjau dari segi Hukum Kepailitan, Liong Hian Fa yang disebut Termohon Kasasi sebagai kreditur lainnya, pada dasarnya bukanlah merupakan kreditur dalam Hukum Kepailitan dan tidak dapat diundang sebagai salah seorang kreditur dalam rapat-rapat Verifikasi dan lain-lain nantinya.

Karena posisi Liong Hian Fa yang sebenarnya adalah tidak berada dalam Hukum kepailitan ini, tapi berada dalam posisi hukum yang lain (Pengadilan Negeri) yakni selaku Pemohon Eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Ut yang telah berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsd) yang kemudian dilaksanakannya dan telah menerbitkan pula Penetapan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah dilaksanakan pemerosesannya dan bukan pada Peradilan Niaga, sehingga logikanya Liong Hian Fa ini tidak akan dapat/mau "Quod Non" melakukan penyelesaian-penyelesaian melalui Peradilan Niaga (Rapat Verifikasi dan lain-lain nantinya), karena dia/Liong Hian Fa merasa haknya telah terjamin pada jalur hukum lain yakni Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Tegasnya Liong Fa bukanlah salah satu Kreditur lainnya dalam Peradilan Niaga, oleh karena itu ketentuan sebagaimana diatur Pasal 1 Undang-undang No. 4/1998 telah tidak terpenuhi.

Menimbang :

Mengenai keberatan Kasasi ad.1 :

Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena Judex factie telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. bahwa Pemohon Pailit adalah Kreditur yang memegang hak tanggungan atas persil atas nama Termohon Pailit (bukti P.7A s/d P.7E) dengan nilai tanggungan Rp. 1.795.000.000,- untuk fasilitas kredit dari Pemohon Pailit setinggi-tingginya Rp 1.744.170.882,41;
- b. bahwa setiap Kreditur yang memegang hak tanggungan, menurut pasal 56 ayat (1) Perpu No. 1 Tahun 1998 yang telah ditetapkan menjadi Undang-undang dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1998 (selanjutnya disebut Undang-undang No. 4 Tahun 1998), dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, akan tetapi Kreditur separatis tersebut ataupun yang mempunyai hak yang diistimewakan atas suatu barang dalam harta pailit dan dapat membuktikan bahwa sebagian piutangnya kemungkinan tidak akan dapat dilunasi dari hasil penjualan agunan, maka sesuai dengan pasal 128 Undang-undang No. 4 Tahun 1998 dapat minta agar kepada mereka memberikan hak-hak yang dimiliki kreditur konkuren atas bagian piutang tersebut tanpa mengurangi hak untuk didahulukan atas barang yang menjadi agunan atas piutangnya;
- c. bahwa Pemohon Pailit sebagai Kreditur separatis mempunyai kedudukan yang diutamakan dari kreditur lainnya (kreditur konkuren), baik sebelum Debitur (Termohon Pailit) dinyatakan pailit (pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1998) maupun terhadap harta pailit (pasal 56 ayat (1) dan pasal 128 Undang-undang No. 4

Tahun 1998), karena itu seandainya Pemohon Pailit sebagai Kreditur separatis tidak akan menggunakan haknya yang diutamakan itu dan akan menjadi kreditur konkuren dengan mengajukan permohonan pailit terhadap Termohon Pailit, maka ia harus secara tegas melepaskan dahulu kedudukannya sebagai Kreditur separatis;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung dengan tanpa mempertimbangkan keberatan-keberatan kasasi lainnya terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Harry Susanto dalam hal ini diwakili oleh para kuasanya Darlis M., S.H. dan kawan, dan membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 April 2001 No. 10/PAILIT/2001/PN.NIAGA.JKT.PST serta selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar yang berbunyi sebagaimana akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan dan permohonan pailit ditolak, maka Termohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara di semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 14 tahun 1985 dan PERPU No. 1 tahun 1998 yang telah ditetapkan menjadi Undang-undang dengan Undang-undang No. 4 tahun 1998 serta Undang-undang lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi HARRY SUSANTO dalam hal ini diwakili oleh para kuasanya DARLIS M., S.H. dan ALMI W., S.H. tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 April 2001 No. 10/PAILIT/2001/PN.NIAGA.JKT.PST;

Mengadili Sendiri :

Menolak permohonan pailit dari Pemohon : PT BANK SHINTA INDONESIA untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: **SENIN** tanggal **28 MEI 2001** dengan **H. SOEHARTO, S.H.**, Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditunjuk oleh Wakil Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, **H. SOEKIRNO, S.H.** dan **NY. MARIANNA SUTADI, S.H.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: **RABU**, tanggal : **30 MEI 2001** oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri **H. SOEKIRNO, S.H.** dan **NY. MARIANNA SUTADI, S.H.**, Hakim-Hakim Anggota serta **BINSAR P. PAKPAHAN**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

SOEKIRNO, SH.

ttd.

Ny. MARIANNA SUTADI, SH.

Ketua,

ttd.

SOEHARTO, SH.

Panitera Pengganti,

ttd.

BINSAR P. PAKPAHAN, SH.

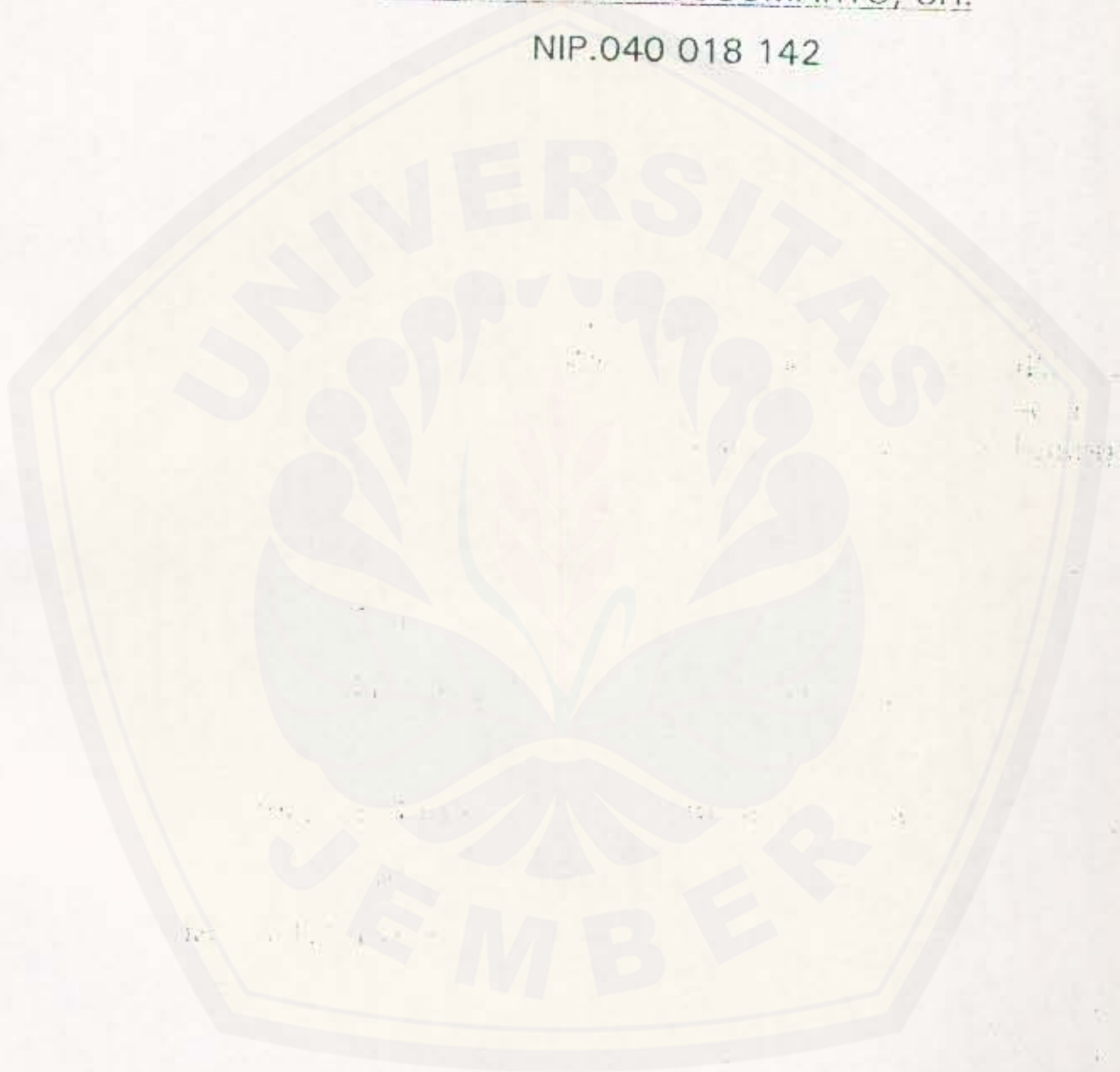
Biaya-biaya :

1. Meterai ----- Rp. 6.000,-
2. Redaksi ----- Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi -- Rp. 1.993.000,-
- Jumlah Rp. 2.000.000,-

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitia/Sekretaris Jenderal
Direktur Perdata Niaga
ttd.

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.

NIP.040 018 142



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL

NOMOR: PER-02/PL/2006

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN LELANG

DIREKTUR JENDERAL,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (5), Pasal 42 dan Pasal 50 ayat (6) dan Pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*);
 2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3687);
 3. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4313);
 5. Keputusan Presiden Nomor 84 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 2004;
 6. Keputusan Presiden Nomor 187/M Tahun 2004;
 7. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2005;
 8. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006;
 9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 302/KMK.01/2004 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 426/KMK.01/2004;

10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2002;
11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 371/KMK.01/2002 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Eselon I di Lingkungan Departemen Keuangan untuk dan atas Nama Menteri Keuangan Menandatangani Surat dan/atau Keputusan Menteri Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 469/KMK.06/2003;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN LELANG.

**Bagian Pertama
Permohonan Lelang**

Pasal 1

- (1) Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.
- (2) Dalam hal Penjual akan menggunakan Jasa Pralelang dan/atau Jasa Pascalelang oleh Balai Lelang untuk jenis lelang Eksekusi dan Noneksekusi Wajib, surat permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyebutkan Balai Lelang yang digunakan jasanya.

Pasal 2

- (1) Permohonan Lelang Noneksekusi Sukarela, Lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, dan Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank, diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Pemimpin Balai Lelang dengan

dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

- (2) Pemimpin Balai Lelang setelah menerima surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meneruskan permohonan lelang kepada Pejabat Lelang Kelas II dengan surat pengantar untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
- (3) Dalam hal pemimpin Balai Lelang juga berstatus sebagai Pejabat Lelang Kelas II, yang menandatangani surat pengantar untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang dan yang bertindak sebagai Penjual dilakukan oleh pemimpin lain yang ada di Balai Lelang tersebut.
- (4) Dalam hal di suatu wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II belum terdapat Pejabat Lelang Kelas II atau Pejabat Lelang Kelas II yang ada dibebastugaskan, cuti, atau berhalangan tetap, Pemimpin Balai Lelang setelah menerima surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KP2LN.

Pasal 3

- (1) Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II wajib melakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.
- (2) Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap, atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
- (3) Dalam hal Penjual telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:
 - a. penetapan tempat dan waktu lelang;
 - b. permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya; dan
 - c. hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual, misalnya mengenai Harga Limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Pasal 4

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I adalah:

- a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- b. daftar barang yang akan dilelang; dan

- c. syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang, sebagaimana dimaksud dalam PMK Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8 ayat (1) (apabila ada).

Pasal 5

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I, untuk:

1. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah adalah:
 - a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Pengelola Barang untuk Barang Milik Negara atau Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah;
 - b. salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
 - c. salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan
 - d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
2. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (bukan penghapusan inventaris Bea dan Cukai):
 - a. salinan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Bea dan Cukai tentang penjualan Barang Dimiliki Negara;
 - b. salinan/fotokopi Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang;
 - c. salinan/fotokopi Surat Keputusan/Persetujuan Menteri Keuangan tentang Barang Dimiliki Negara untuk dijual secara lelang; dan
 - d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
3. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD Nonpersero:
 - a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan aset BUMN/BUMD Nonpersero dari Menteri yang berwenang/Gubernur/Bupati/Walikota/Dewan Komisaris;
 - b. salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
 - c. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Direksi/Kepala Daerah;

- d. salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan
 - e. 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 pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
4. Lelang Noneksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama tidak memerlukan dokumen yang bersifat khusus.

Pasal 6

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I, untuk:

1. Lelang Eksekusi PUPN:
 - a. salinan/fotokopi Pernyataan Bersama/Penetapan Jumlah Piutang Negara;
 - b. salinan/fotokopi Surat Paksa;
 - c. salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
 - d. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - e. salinan/fotokopi Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
 - f. salinan/fotokopi Perincian Hutang;
 - g. salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang; dan
 - h. asli/fotokopi bukti kepemilikan/hak atas barang yang akan dilelang atau khusus lelang harta kekayaan selain agunan, apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Kepala Seksi Piutang Negara bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
2. Lelang Eksekusi Pengadilan:
 - a. salinan/fotokopi Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan;
 - b. salinan/fotokopi Penetapan *Aanmaning*/teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
 - c. salinan/fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
 - d. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - e. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;
 - f. salinan/fotokopi Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi; dan
 - g. 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 pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

3. Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah) :
 - a. salinan/fotokopi Surat Tagihan Pajak/Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar/Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan/Surat Keputusan Pembetulan/Surat Keputusan Keberatan/Putusan Banding;
 - b. salinan/fotokopi Surat Teguran;
 - c. salinan/fotokopi Surat Paksa;
 - d. salinan/fotokopi Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan;
 - e. salinan/fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Sita;
 - f. perincian jumlah tagihan pajak yang terakhir dan biaya penagihan; dan
 - g. 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 pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
4. Lelang Eksekusi Harta Pailit:
 - a. salinan/fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga;
 - b. salinan/fotokopi daftar boedel pailit;
 - c. Surat Pernyataan dari Balai Harta Peninggalan/Kurator yang ditetapkan 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 pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
5. Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT):
 - a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - d. salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
 - e. asli/fotokopi bukti kepemilikan hak; dan
 - f. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
6. Lelang Eksekusi Barang Tidak Dikuasai/Dikuasai Negara Direktorat Jenderal Bea dan Cukai :
 - a. salinan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Bea dan Cukai tentang penjualan barang tidak dikuasai/dikuasai;
 - b. salinan/fotokopi Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang;

10. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia:

- a. salinan/fotokopi Perjanjian Pokok;
- b. salinan/fotokopi Sertifikat Jaminan Fidusia;
- c. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- d. salinan/fotokopi bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- e. 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 pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya; dan
- f. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

11. Lelang Eksekusi Gadai:

- a. salinan/fotokopi Perjanjian Utang Piutang/Kredit;
- b. salinan/fotokopi Perjanjian Gadai;
- c. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- d. salinan/fotokopi bahwa debitor/yang berutang/pemberi gadai wanprestasi yang berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor/yang berpiutang/penerima gadai ;
- e. 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 pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya; dan
- f. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

12. Lelang Eksekusi Benda Sitaan berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 :

- a. salinan/fotokopi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- b. salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
- c. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
- d. salinan/fotokopi Surat Perintah Lelang dari Kejaksaan/Komisi Pemberantasan Korupsi; dan
- e. 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 pernyataan tertulis/surat keterangan

dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 7

Dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 6 yang berupa fotokopi harus dilegalisir sesuai dengan aslinya.

Pasal 8

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus untuk Lelang Noneksekusi Sukarela yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas II adalah dokumen sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang Pasal 17 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5).

Pasal 9

- (1) Kepala KP2LN wajib meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, satu hari setelah menetapkan jadwal lelang atau paling lambat sebelum pengumuman lelang kedua.
- (2) Dalam hal lelang noneksekusi, Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II wajib meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, satu hari setelah menetapkan jadwal lelang atau paling lambat sebelum pengumuman lelang.

Pasal 10

- (1) Penjual dapat menjual barangnya secara lelang melalui Pejabat Lelang Kelas I pada KP2LN tanpa menggunakan jasa Balai Lelang untuk jenis:
 - a. Lelang Noneksekusi Sukarela;
 - b. Lelang aset BUMN/BUMD berbentuk Persero; dan
 - c. Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank;dengan mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KP2LN dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus, sesuai ketentuan dalam PMK Nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang Pasal 17 ayat (3), ayat (4) huruf a, huruf c, dan ayat (5).
- (2) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan apabila di wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tidak terdapat kantor pusat/perwakilan Balai Lelang.

- (3) Dalam hal ditentukan oleh pejabat yang berwenang dan peraturan perundangan untuk dijual melalui KP2LN, Penjual dapat menjual barang yang dimilikinya secara lelang melalui Pejabat Lelang Kelas I pada KP2LN tanpa menggunakan jasa Balai Lelang untuk jenis lelang aset BUMN/BUMD berbentuk Persero dengan mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KP2LN.
- (4) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan Bea Lelang Noneksekusi.

Pasal 11

- (1) Penjualan aset negara eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang diserahkan oleh Menteri Keuangan kepada PT Perusahaan Pengelola Aset, (Persero) termasuk jenis lelang noneksekusi wajib.
- (2) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan Bea Lelang Noneksekusi.

Pasal 12

- (1) Penjual dapat mengajukan permohonan izin pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada:
 - a. Direktur Jenderal cq. Direktur Lelang Negara untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau
 - b. Kepala Kantor Wilayah setempat untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.
- (2) Direktur Lelang Negara atas nama Direktur Jenderal menerbitkan surat izin lelang di luar wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah.
- (3) Kepala Kantor Wilayah setempat menerbitkan surat izin pelaksanaan lelang di luar wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.
- (4) Surat izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) berlaku untuk dua kali pelaksanaan lelang yaitu lelang pertama dan lelang ulangnya.
- (5) Surat izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilampirkan dalam surat permohonan lelangnya.

Pasal 13

- (1) Dalam hal lelang dilaksanakan di luar wilayah kerja KP2LN tempat barang berada, maka KP2LN yang melaksanakan lelang membukukan hasil lelangnya namun tidak mempengaruhi pencapaian target.

- (2) KP2LN yang melaksanakan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) membuat laporan yang ditujukan kepada KP2LN tempat barang berada dengan tembusan kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur Lelang Negara, Direktur Informasi dan Hukum, Kepala Kantor Wilayah barang berada, dan Kantor Wilayah pelaksanaan lelang selambat-lambatnya 10 hari setelah pelaksanaan lelang.
- (3) Hasil lelang sebagaimana dimaksud ayat (1) diperhitungkan sebagai target KP2LN tempat barang berada.

Pasal 14

- (1) Penjual dapat mengajukan permohonan izin pembayaran harga lelang lebih dari 3 (tiga) hari kerja kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal.
- (2) Direktur Jenderal atas nama Menteri menerbitkan surat izin pembayaran harga lelang lebih dari 3 (tiga) hari kerja.
- (3) Surat izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Bagian Kedua

Uang Jaminan Penawaran Lelang

Pasal 15

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk jenis Lelang Eksekusi dan Noneksekusi Wajib yang diselenggarakan dengan bantuan jasa pralelang dan/atau pascalelang oleh Balai Lelang disetor ke KP2LN.
- (2) Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk jenis Lelang Noneksekusi Sukarela, Lelang aset BUMN/BUMD berbentuk Persero, atau Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank yang diselenggarakan dengan bantuan Jasa Pralelang, Jasa Pelaksanaan lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II dan Jasa Pascalelang disetor ke Balai Lelang.
- (3) Dalam hal pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I, Uang Jaminan Penawaran Lelang tetap disetor ke Balai Lelang.

Pasal 16

- (1) KP2LN atau Balai Lelang wajib mengembalikan Uang Jaminan Penawaran Lelang dari peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai Pembeli lelang selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang dengan dilampiri bukti setor, fotokopi identitas, dan/atau dokumen pendukung lainnya.

- (2) KP2LN atau Balai Lelang wajib melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap bukti setor, fotokopi identitas, dan/atau dokumen pendukung lainnya sebelum mengembalikan Uang Jaminan Penawaran Lelang.

Bagian Ketiga
Penawaran Lelang

Pasal 17

- (1) Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib yang penawaran
- (2) lelangnya dilakukan secara lisan semakin meningkat, penawaran harga lelang dimulai dari Harga Limit.
- (3) Lelang Noneksekusi Sukarela yang penawaran lelangnya dilakukan secara lisan semakin meningkat, permulaan penawaran harga lelang dilakukan secara bebas.

Pasal 18

- (1) Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib yang penawaran lelangnya dilakukan secara lisan semakin menurun, penawaran harga lelang diakhiri sampai Harga Limit.
- (2) Lelang Noneksekusi Sukarela yang penawaran lelangnya dilakukan secara lisan semakin menurun, penawaran harga lelang diakhiri sampai Harga Limit, kecuali tidak ada Harga Limit akhir penawaran harga lelang dilakukan secara bebas.

Pasal 19

- (1) Penawaran lelang yang dilakukan langsung dengan cara tertulis dilaksanakan dengan memasukkan surat penawaran ke dalam amplop tertutup, diserahkan kepada Pejabat Lelang atau dimasukkan ke dalam tempat yang telah disediakan.
- (2) Surat penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditulis dalam Bahasa Indonesia berisi identitas penawar, barang yang ditawarkan, harga penawaran dalam rupiah dengan angka dan huruf, dan tanda tangan di atas materai cukup.
- (3) Penawaran harga secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum mencapai Harga Limit, Pejabat Lelang melanjutkan dengan cara penawaran lisan naik-naik.
- (4) Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Harga Limit disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang.
- (5) Dalam hal lelang tidak ada Harga Limit, penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang.

Pasal 20

- (1) Penawaran lelang yang hanya dilakukan tidak langsung secara tertulis dilaksanakan dengan mengajukan penawaran menggunakan teknologi informasi dan komunikasi seperti *email*, *SMS*, atau faksimili dalam batas waktu yang telah ditentukan, Penjual dapat menjamin penawaran tersebut benar-benar pihak yang memenuhi syarat dan peserta lelang dianggap telah menyetujui persyaratan lelang yang tercantum dalam Kepala Risalah Lelang.
- (2) Penjual yang menggunakan penawaran lelang secara tidak langsung dapat mengajukan syarat lelang tambahan antara lain: tata cara pendaftaran peserta lelang, kata sandi (*password*), alamat *email*, nomor telepon/faksimili yang digunakan untuk menerima penawaran, tata cara penerimaan penawaran yang sah, tata cara pemberitahuan pemenang lelang serta sedapat mungkin mensyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk dimasukkan dalam Kepala Risalah Lelang.
- (3) Penjual wajib menyerahkan syarat lelang termasuk syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah disetujui oleh Pejabat Lelang secara tertulis kepada peserta lelang pada saat pendaftaran.
- (4) Dalam hal terdapat dua penawaran atau lebih yang sama dan telah mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.

Pasal 21

- (1) Penawaran lelang yang dilakukan langsung dan tidak langsung secara tertulis harus dilaksanakan dalam waktu yang bersamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1).
- (2) Khusus terhadap penawar yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi Penjual dapat menambahkan syarat tambahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).
- (3) Penjual wajib menyerahkan syarat lelang termasuk syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah disetujui oleh Pejabat Lelang secara tertulis kepada peserta lelang yang bermaksud mengajukan penawaran secara tidak langsung pada saat pendaftaran.
- (4) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang hadir saja dan sudah mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang melakukan penawaran lisan naik-naik untuk menentukan Pemenang Lelang.
- (5) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang hadir dan yang tidak hadir mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.

- (6) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang tidak hadir saja dan mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.

Pasal 22

Peserta Lelang tidak boleh mengajukan lebih dari satu penawaran terhadap satu barang yang ditawarkan, dalam hal penawaran lelang dilakukan secara tertulis.

Pasal 23

- (1) Pelaksanaan lelang pertama yang diikuti hanya oleh 1 (satu) orang peserta sebagaimana dimaksud dalam PMK Nomor: 40/PMK.07/2006 Pasal 4 jo. Pasal 14 ayat (6) huruf g, Pejabat Lelang menyatakan lelang dibatalkan karena tidak memenuhi syarat dan dapat dilelang ulang.
- (2) Pernyataan Lelang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Pejabat Lelang dibuat secara tertulis.

Pasal 24

- (1) Pelaksanaan lelang yang tidak ada penawaran, dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai Lelang Tidak Ada Penawaran.
- (2) Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang dengan menyebutkan lelang tidak ada penawaran.

Pasal 25

- (1) Pelaksanaan lelang yang harga penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit, dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai Lelang Ditahan.
- (2) Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang dengan menyebutkan lelang ditahan.

Bagian Keempat Pembayaran Uang Hasil Lelang

Pasal 26

- (1) Pembeli wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang kecuali mendapat izin pembayaran harga lelang di luar ketentuan secara tertulis dari Direktur Jenderal atas nama Menteri.
- (2) Dalam hal izin pembayaran harga lelang lebih dari 3 (tiga) hari kerja diberikan, Pembeli harus sudah menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

- (3) Dalam hal Pembeli lelang tidak melunasi kewajibannya setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), maka pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan.
- (4) Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II memberitahukan Pernyataan Pembatalan yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan dengan surat kepada Pembeli yang wanprestasi dengan tembusan kepada Penjual, Kantor Wilayah setempat dan Direktorat Lelang Negara.

Bagian Kelima
Bank Kreditor sebagai Pembeli

Pasal 27

- (1) Bank sebagai kreditor dapat menjadi peserta lelang barang jaminan, dengan menyatakan bahwa Pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian.
- (2) Pembelian barang jaminan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dinyatakan dengan Akta Notaris yang diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang.
- (3) Bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) paling lambat 1 (satu) tahun sejak pelaksanaan lelang harus menyampaikan pernyataan tertulis mengenai nama dan identitas Pembeli yang ditunjuk kepada Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II.
- (4) Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II setelah menerima pernyataan dari Bank, mencatat dalam Minutaa Risalah Lelang.
- (5) Dalam hal Bank tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Bank yang bersangkutan ditetapkan sebagai Pembeli.

Bagian Keenam
Risalah Lelang

Pasal 28

- (1) Risalah Lelang diberi nomor urut per Tahun Anggaran.
- (2) Bagian Kepala Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang dan dibacakan saat pelaksanaan lelang sebelum penawaran dimulai.
- (3) Bagian Badan Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang dengan tulisan tangan dan atau diketik.
- (4) Bagian Kaki Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang setelah lelang ditutup dengan tulisan tangan dan atau diketik.

Pasal 29

- (1) Produk Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II terdiri dari:
 - a. Minuta Risalah Lelang adalah asli Risalah Lelang yang terdiri dari Bagian Kepala, Badan dan Kaki Risalah Lelang lengkap dengan lampiran-lampirannya;
 - b. Kutipan Risalah Lelang adalah turunan Risalah Lelang yang diberikan kepada Pembeli yang memuat Bagian Kepala, Badan yang khusus menyangkut Pembeli bersangkutan dan Kaki;
 - c. Salinan Risalah Lelang adalah turunan dari keseluruhan Risalah Lelang yang diberikan kepada Penjual dan kepada Superintenden sebagai laporan; dan
 - d. Grosse Risalah Lelang adalah salinan Risalah Lelang yang memuat frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan hanya diterbitkan atas permintaan Pembeli atau kuasanya.
- (2) Penulisan kata Kutipan dilakukan pada:
 - a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG";
 - b. halaman terakhir Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II di atas materai secukupnya dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan Kutipan kepada pembeli sebagai akta jual beli" dengan mencantumkan tanggal pengeluarannya;
 - c. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas I dan ditera/cap dinas, dalam hal Pejabat Lelang yang bersangkutan berhalangan tetap/mutasi diparaf oleh Kepala KP2LN;
 - d. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas II dan ditera/cap jabatan, dalam hal Pejabat Lelang berhalangan yang bersangkutan tetap/mutasi diparaf oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Penulisan kata Salinan dilakukan pada:
 - a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG"; dan
 - b. halaman terakhir Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan Salinan sesuai dengan aslinya".
- (4) Penulisan frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dilakukan pada:
 - a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG";
 - b. halaman terakhir Grosse Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II di atas materai secukupnya dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan sebagai grosse pertama" dengan menyebutkan

- nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya;
- c. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas I dan ditera/cap dinas, dalam hal Pejabat Lelang yang bersangkutan berhalangan tetap/mutasi diparaf oleh Kepala KP2LN;
 - d. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas II dan ditera/cap jabatan, dalam hal Pejabat Lelang berhalangan yang bersangkutan tetap/mutasi diparaf oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi sampul:
- a. warna merah muda untuk barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang disatukan dengan barang bergerak; dan
 - b. warna kuning muda untuk barang bergerak.

Pasal 30

- (1) Kepala KP2LN menunjuk Pejabat Lelang Kelas I lain untuk menyelesaikan pembuatan Minuta Risalah Lelang, dalam hal Pejabat Lelang yang bersangkutan meninggal dunia sebelum menyelesaikan pembuatan Minuta Risalah Lelang.
- (2) Superintenden/Kepala Kantor Wilayah setempat menunjuk Pejabat Lelang lain untuk menyelesaikan pembuatan Minuta Risalah Lelang, dalam hal Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan meninggal dunia sebelum menyelesaikan pembuatan Minuta Risalah Lelang.

Pasal 31

- (1) Bea Meterai untuk Minuta Risalah Lelang dibebankan kepada Penjual.
- (2) Bea Meterai untuk Kutipan Risalah Lelang dibebankan kepada Pembeli.
- (3) Bea Meterai untuk Grosse Risalah Lelang dibebankan kepada Pembeli atau pihak ketiga yang berkepentingan.
- (4) Bea Meterai untuk Salinan Risalah Lelang dibebankan kepada pihak yang berkepentingan.
- (5) Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas tidak dibubuhi materai.

Pasal 32

- (1) Jangka waktu penyelesaian Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan dinas paling lambat sepuluh hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Jangka waktu penyelesaian Kutipan Risalah Lelang tanah atau tanah dan bangunan, paling lambat empat hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti setor pelunasan BPHTB.

Pasal 33

Minuta Risalah Lelang disimpan pada KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II secara rapi dan teratur dengan nomor berurutan dan tahun anggaran.

Bagian Ketujuh
Ketentuan Penutup

Pasal 34

Pada saat Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 35

Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 30 Juni 2006

DIREKTUR JENDERAL,

ttd.

MACHFUD SIDIK
NIP 060043114



LAMPIRAN 4
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax: 330482

Nomor : 659/J25.1.1/PP.9/2007
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 17 Februari 2007

Yth. KETUA PENGADILAN NIAGA SURABAYA
di -
SURABAYA

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : ITSNA JAMILAH
NIM : 030710101038
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Malik Ibrahim Karanggayam II No. 95 A Sidoarjo
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah

ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN EKSEKUSI
OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM HAL TERJADI
KEPAILITAN

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Tolok Sudaryanto, S.H., M.S.
NIP. 131 120 332

Tembusan Kepada Yth :

- Ketua Bagian/Jurusan Hukum Perdata
- Yang bersangkutan
- Arsip

PEMERINTAH KOTA SURABAYA LEMBARAN 5**BADAN KESATUAN BANGSA DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT**

Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 2 & 4 Telp. 031 - 5473284, 5343000
SURABAYA - 60272

SURAT KETERANGAN

Untuk melakukan Survey / Research
 Nomor : 072 / 410 / 436 B.4 / 2007

MEMBACA	SURAT DARI	UNIVERSITAS JEMBER
	NOMOR	659/J25.1.1/PP.9/2007
	TANGGAL	17 Februari 2007
	PERIHAL	Ijin Penelitian
MENINGAT	1	Undang Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
	2	Perda Kota Surabaya Nomor 15 tahun 2005 tentang Organisasi Lembaga Teknis Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya tahun 2005 No. 4/D)
	3	Peraturan Walikota Surabaya Nomor 71 tahun 2005 tentang Penjabaran Tugas & Fungsi Bakesbang & Linmas Kota Surabaya
	4	Surat Kadit Sospol Prop. Dati I Jatim Nomor : 300 / 1885 / 303 / 1999 tentang Proses perijinan, Survey, RKN, PKL, dan sejenisnya di Jatim.

Dengan ini menyatakan tidak keberatan dilakukan Riset / Pengabdian Masyarakat oleh

N a m a **ITSNA JAMILAH**

A l a m a t Jl. Malik Ibrahim Karanggayam II / 95 A Sidoarjo

P e k e r j a a n Mahasiswa

Tema / Acara Survey / Riset ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANGGUHAN EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN

Daerah / tempat dilakukan survey KOTA SURABAYA (Pengadilan Negeri)

Lamanya Survey 3 (Tiga) Bulan, TMT Surat di keluarkan

Pengikut :

Syarat – syarat / ketentuan sebagai berikut

1. Yang bersangkutan harus mentaati ketentuan / peraturan yang berlaku dimana dilakukan kegiatan Survey / Riset / Penelitian.
2. Dilarang menggunakan Questionare diluar desigh yang telah ditentukan.
3. Yang bersangkutan sebelum dan sesudah melakukan Survey / Research / Kegiatan harap melaporkan pelaksanaan dan hasilnya pada Dinas / Instansi yang bersangkutan.
4. Surat Keterangan ini akan dicabut / tidak berlaku apabila yang bersangkutan tidak mematuhi syarat – syarat serta ketentuan – ketentuan seperti tersebut di atas.

Surabaya, 09 MAR 2007

an. **KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA
 DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT
 KOTA SURABAYA**
 Kepala Bidang Penanganan Strategis



Tembusan : Kepada Yth.

1. Sdr. Gubernur Prop. Jawa Timur
 Up. Ka Bakesbang Jatim
2. Sdr. Ka Pengadilan Negeri Kota Sby
3. Sdr. Dekan F.k. Hukum UNIV JEMBER



LAMPIRAN 5

MAHKAMAH AGUNG RI
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
 JALAN SUMATRA 42 – SURABAYA 60281
 TELEPON (031) 5024408 – 5024410. FAX. (031) 5033042
 Tromol Pos No.937/Sb/Sg/SURABAYA (60281)

nomor : W.14 – U / 291.UM.02.02.05
 amp : -
 perihal : Ijin Survey / Research

Surabaya, 14 Maret 2007.

Kepada
 Yth. Sdr. KETUA PENGADILAN NEGERI
 di-
SURABAYA


Sehubungan dengan diterimanya surat dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa Pemerintah Kota Surabaya, Nomor : 072 / 410 / 436.6.4 / 2007. Nomor : Perihal seperti pokok surat, maka dengan ini kami tidak keberatan atas permohonan dari :

Nama : **ITSA JAMILAH.**
 Mahasiswa : **PAK. HUKUM UMUM. JEMBER DI JEMBER.**
 Tema/Judul : **" ANALISIS YURIDIS TENTANG PENANCIAN EKSEKUSI OBJEK HAK HAK TANGGUNGAN DALAM HAL TERJADI KEPAILITAN ".**
 Lokasi : **KOTA SURABAYA.**

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Sesuai dengan lokasi survey yang diminta, maka Pengadilan Tinggi Surabaya mengijinkan permohonan survey Saudara pada Pengadilan Negeri Kota Surabaya.
2. Tanpa Surat Ijin dari Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tidak diperkenankan survey di Pengadilan Negeri se – Jawa Timur.
3. Tidak diperkenankan memeriksa/meneliti berkas perkara atau putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Tidak dibenarkan mencoret/mengubah atau memberi tanda lain pada berkas serta dilarang mengambil sendiri dan membawa berkas keluar ruangan.
5. Tidak dibenarkan menyalahgunakan kesempatan untuk tujuan tertentu yang dapat mendiskreditkan kewibawaan Badan Peradilan Umum.
6. Seluruh kegiatan dan pengawasan di Pengadilan Negeri diserahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat

An: KETUA PENGADILAN TINGGI SURABAYA
 PANITERA / SEKRETRARIS
 Ub.
 KEPALA SUB BAG. UMUM

HAKIM PN. / NIAGA Surabaya

 SUNARYO :


 CHOIRIA CHOMSA PP. SE
 NIP. 040057420

mbusan Kepada Yth :
 Sdr. Kepala Badan Kesatuan Bangsa

Sdr. **ITSA JAMILAH.**
 Arsip

