

**KAJIAN YURIDIS TENTANG PELETAKAN KEKUATAN
EKSEKUTORIAL JAMINAN HAK TANGGUNGAN
TERHADAP DEBITUR YANG PAILIT**



SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum



Hadiah Pembelian
Terima : Tgl. 10 MAR 2003
No. Isuk.
Klass 246092
Baru k
c.11

Oleh :

Yusron Abidin Anwar
NIM. 980710101013

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003**

**KAJIAN YURIDIS TENTANG PELETAKAN KEKUATAN
EKSEKUTORIAL JAMINAN HAK TANGGUNGAN
TERHADAP DEBITUR YANG PAILIT**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

YUSRON ABIDIN ANWAR
NIM. 980710101013

Pembimbing

HJ.SAADIAH TERUNA, S. H.
NIP. 130 674 837

Pembantu Pembimbing

NANANG SUPARTO, S. H.
NIP. 131 415 666

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2003

MOTTO :

“Barang siapa yang mengambil tanah seseorang dengan paksa walaupun sedikit, maka ia akan dibebani memikul tujuh lapis bumi pada hari kiamat”



Sumber: Terjemahan Shoheh Bukhori 2001, hal.213

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Bapak H. Anwar dan Ibu Hj. Musyarofah (Almh) yang saya hormati dan taati, terima kasih atas do'a restu serta kasih sayangnya yang tulus sepanjang masa.
2. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu penulis banggakan.
3. Kakak-kakakku tercinta dan adikku tersayang.

PERSETUJUAN

DIPERTAHANKAN DI HADAPAN PENGUJI

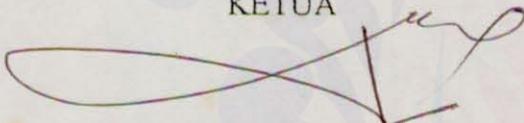
Pada

Hari : Rabu
Tanggal : 19
Bulan : Pebruari
Tahun : 2003

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER

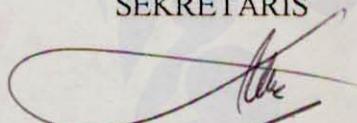
PANITIA PENGUJI

KETUA



SUGIJONO, S.H.
NIP.131 403 358

SEKRETARIS



Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP. 131 276 661

ANGGOTA PENGUJI :

1. Hj. SAADIAH TERUNA, S. H.
NIP : 130 674 837

2. NANANG SUPARTO, S. H.
NIP : 131 415 666



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

KAJIAN YURIDIS TENTANG PELETAKAN KEKUATAN EKSEKUTORIAL
JAMINAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP DEBITUR YANG PAILIT

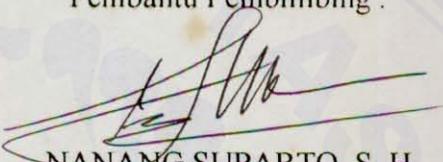
Oleh :

YUSRON ABIDIN ANWAR
NIM : 980710101013

Pembimbing :


HJ. SAADIAH TERUNA, S. H.
NIP : 130 674 837

Pembantu Pembimbing :

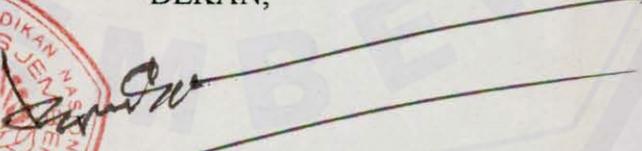

NANANG SUPARTO, S. H.
NIP : 131 415 666

MENGESAHKAN,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

DEKAN,




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

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Kajian Yuridis Tentang Peletakan Kekuatan Eksekutorial Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Yang Pailit”** sebagai kewajiban guna memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan, karena keterbatasan penulis baik dalam penyajian ataupun berkaitan dengan isi skripsi tersebut. Atas keterbatasan tersebut diharapkan saran dan kritik, baik yang berkaitan dengan penulisan maupun substansi yang ada sangat penulis harapkan guna kesempurnaan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan baik saran ataupun materi yang diperlukan. Atas semua bantuannya, penulis mengucapkan terima kasih banyak.

Pada kesempatan ini penulis juga ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Ibu Hj. Saadiyah Teruna, S.H., selaku pembimbing
2. Bapak Nanang Suparto, S. H., selaku pembantu pembimbing
3. Bapak Sugijono, S. H., selaku ketua penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahannya demi perbaikan skripsi ini.
4. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., selaku sekretaris penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahannya demi perbaikan skripsi ini.
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Hardiman, S.H., selaku Pembantu Dekan I, bapak Multazam Muntaha, S.H., selaku Pembantu Dekan II, dan bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Iwan Rachmad S. S. H., selaku Dosen Wali, terima kasih atas segala pengarahannya dan bimbingannya selama kuliah.

8. Segenap dosen Fak. Hukum, terima kasih banyak atas segala jasa dan tempaannya sehingga penulis dapat memperkaya khasanah pengetahuan hukum, serta juga kepada staf dan karyawan atas segala pelayanannya.
9. Keluarga Besar H. Abu Ali yang telah memberikan motivasi dan dorongan dalam mencari arti kehidupan.
10. Sahabat/i tercinta yang bernaung dalam ikatan Keluarga Besar PMII.
11. Seluruh teman se-Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala motivasi, saran dan perhatiannya dalam persahabatan.
12. Teman-temanku di PPI Anugerah putra : aang, dodon, ojong, bower, herdiyan moko en lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
13. Shohibku duwi alkarim, Nelli, Fitri, dika, atik, heni, anton, iman, tufa dan temannya terima kasih atas kebersamaannya.
14. Semua pihak yang telah mengulurkan bantuan kepada penulis baik langsung maupun tidak langsung, sehingga skripsi ini bisa terwujud.

Akhirnya, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pengguna serta dapat dijadikan sebagai sumbangsih dalam memperkaya khasanah pengetahuan.

Jember, Pebruari 2003

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman dalam	i
Halaman judul	ii
Halaman pembimbing	iii
Halaman motto	iv
Halaman persembahan	v
Halaman persetujuan	vi
Halaman pengesahan	vii
Kata pengantar	viii
Daftar isi	x
Daftar lampiran	xii
Ringkasan	xiii
Bab I Pendahuluan	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Ruang lingkup masalah	4
1.3. Rumusan masalah	5
1.4. Tujuan penulisan	5
1.4.1 Tujuan umum	5
1.4.2 Tujuan khusus	5
1.4.3 Manfaat penelitian	6
1.5. Metodologi	6
1.5.1 Pendekatan masalah	6
1.5.2 Bahan hukum.....	7
1.5.3 Metode pengumpulan bahan hukum	7
1.5.4 Analisa bahan hukum	7
Bab II Fakta, Dasar Hukum dan landasan Teori.....	9
2.1 Fakta	9
2.2 Dasar Hukum	10
2.3 Landasan Teori	16

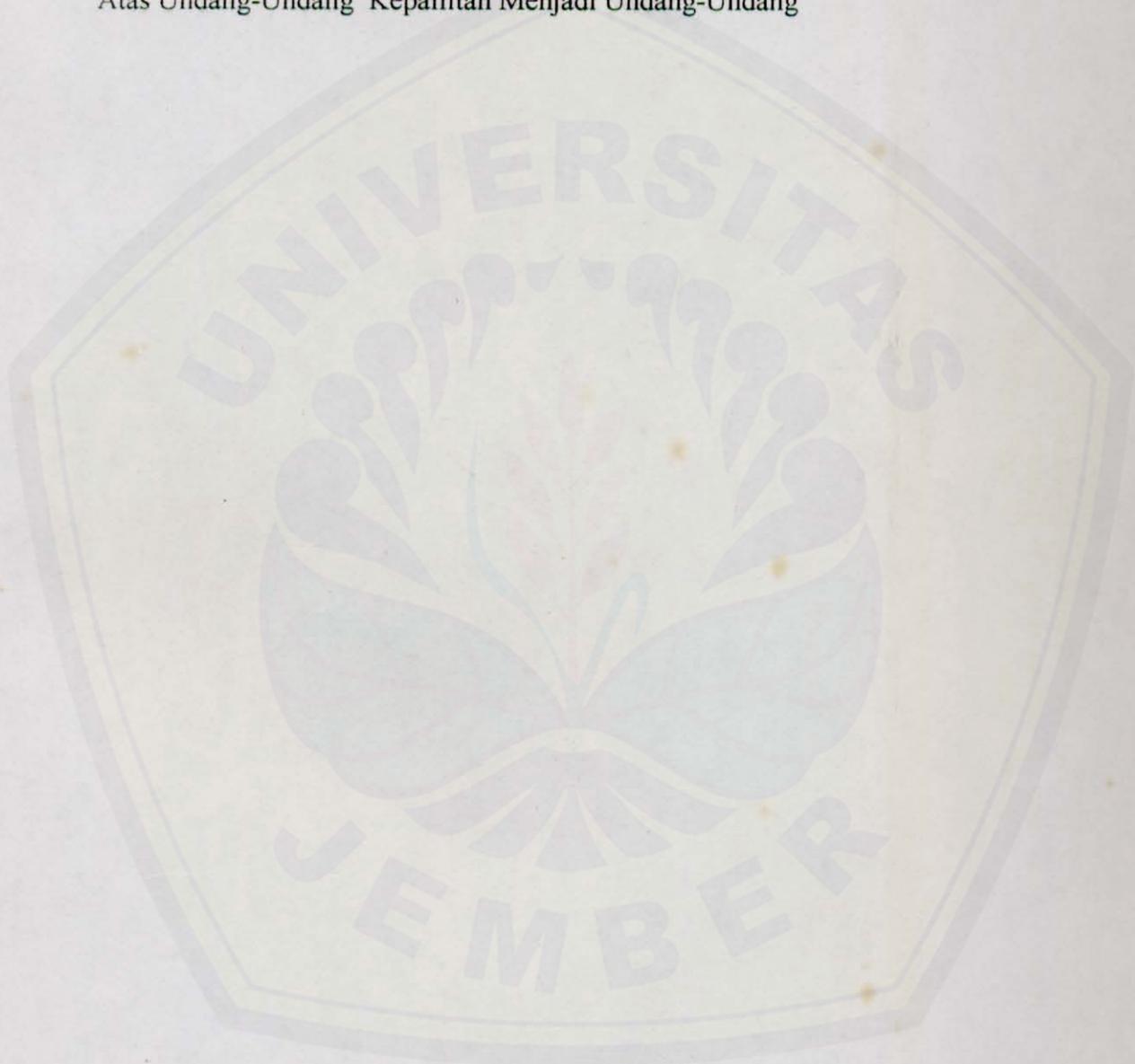
2.3.1 Pengertian Jaminan Kebendaan	16
2.3.2 Pengertian Jaminan Hak Tanggungan	19
2.3.3 Pengertian Kreditur separatis	22
2.3.4 Pengertian Eksekusi	23
2.3.5 Pengertian Kepailitan	25
Bab III Pembahasan	27
3.1 Proses Peletakan Kekuatan Eksekutorial Jaminan Hak Tanggung.....	27
3.2 Status Hukum Dari Benda-Benda Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan Apabila Debitur Jatuh Pailit.....	35
3.3 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separatis Dalam Mengeksekusi Jaminan Hak Tanggungan	39
Bab IV Kesimpulan dan Saran.....	47
4.1 Kesimpulan	47
4.2 Saran	48

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN :

1. Foto copy sertipikat hak tanggungan
2. Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Kepailitan Menjadi Undang-Undang



RINGKASAN

Menurut ketentuan pasal 56 UU No.4 tahun 1998 tentang kepailitan, setiap kreditur yang memegang hak tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Jadi kreditur pemegang hak jaminan (hepotik, hak tanggungan, hak gadai, fidusia) tidak terpengaruh oleh putusan pernyataan pailit.

Sedangkan dalam pasal 56 A ayat (1) menentukan bahwa hak eksekusi kreditur sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitur yang pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan.

Pasal 56 A ini tidak sejalan dengan hak separatis dari pemegang hak jaminan yang diakui pasal 56 ayat (1). Demikian undang-undang kepailitan ini ternyata tidak taat asas, disatu pihak mengakui adanya hak separatis dan pihak lain ada ketentuan selanjutnya justru mengingkari hak separatis tersebut. Sikap undang-undang kepailitan ini merupakan sikap yang meruntuhkan sendi-sendi sistem hukum hak jaminan. Pasal 56 A undang-undang kepailitan ini bertentangan dengan undang-undang hak tanggungan, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengkaji dalam skripsi dengan judul **“Kajian Yuridis Tentang Peletakan Kekuatan Eksekutorial Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Yang Pailit”**.

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah bagaimana proses peletakan kekuatan eksekutorial hak tanggungan, bagaimana status hukum dari benda-benda yang telah dibebani hak tanggungan apabila debitur jatuh pailit dan bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur separatis dalam mengeksekusi jaminan hak tanggungan.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk mengetahui dan menganalisa proses peletakan kekuatan eksekutorial jaminan hak tanggungan, status hukum dari benda-benda yang telah dibebani hak tanggungan bila debitur jatuh pailit dan perlindungan hukum terhadap kreditur separatis dalam mengeksekusi jaminan hak

tanggungan. Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Kajian ini selanjutnya dipergunakan untuk menelaah permasalahan yang ada. Bahan hukum yang dipergunakan dalam kajian penulisan ini meliputi :

- a. bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang ada.
- b. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Seperti : buku, literatur, teksbook, doktrin, jurnal, majalah, media surat kabar.
- c. bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Rangkaian selanjutnya adalah melakukan analisa dengan menggunakan penalaran deduktif disertai uraian deskriptif yang bersifat kritis analisis.

Kesimpulan dalam skripsi ini adalah bahwa sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sebagai *grosse akta* pengganti hepotik sepanjang mengenai hak atas tanah, status dari harta yang telah dibebani hak tanggungan apabila debitur jatuh pailit maka tidak termasuk dalam harta pailit dan perlindungan hukum terhadap kreditur separatis tetap dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan seolah-olah tidak terjadi pailit.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional merupakan usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan. Berlandaskan kemampuan nasional dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global. (GBHN, 1999: 7)

Pembangunan dibidang hukum sering sekali terjadi kontroversial, disatu pihak produk materi hukum, pembinaan aparat, sarana dan prasarana hukum menunjukkan peningkatan, namun dipihak lain tidak diimbangi dengan peningkatan integritas moral dan profesionalisme aparat hukum, kesadaran hukum, mutu pelayanan serta tidak adanya kepastian dan keadilan hukum sehingga supremasi hukum belum dapat terwujud. Kondisi hukum yang demikian mengakibatkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia di Indonesia masih memprihatinkan. (GBHN, 1999 : 10)

Seperti yang tersirat dalam GBHN, bahwa dalam mengembangkan budaya hukum disemua lapisan masyarakat maka pemerintah harus menata kembali sistem hukum nasional secara menyeluruh dan terpadu dengan mengakui dan menghormati hukum agama dan hukum adat serta memperbarui perundang-undangan warisan Belanda yang sudah tidak sesuai lagi dan hukum nasional yang diskriminatif, menegakkan hukum secara konsisten untuk menjamin kepastian hukum, keadilan dan kebenaran, supremasi hukum, serta menghargai hak asasi manusia, dan mengembangkan peraturan perundang-undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional.

Sebagaimana diketahui dalam undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan pasal 2 menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya

berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Kegiatan perbankan pada prinsipnya terdiri atas tiga golongan, yaitu ;

1. kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat.
2. kegiatan penarikan dana dari masyarakat.
3. kegiatan pemberian jasa tertentu yang dapat menghasilkan fee based income. (Munir Fuadi, 1999:8)

Dalam menjalankan kegiatan tersebut perbankan nasional dituntut untuk mampu membantu pelaku ekonomi dalam mengembangkan dan meningkatkan usahanya dengan memberikan bantuan finansial berupa kredit. Lembaga perbankan dalam memberikan kredit juga harus memperhatikan keamanan dana yang akan diberikan, sebab perbankan harus menjaga dananya yang merupakan titipan dari masyarakat yang telah percaya pada bank akan keamanan dananya. maka dalam memberikan kredit kepada masyarakat, perbankan harus memperhatikan prinsip kehati-hatian, yaitu yang lebih dikenal dengan the five c's of credit analysis, yang meliputi karakter (watak), capacity (kemampuan), capital (modal), collateral (jaminan atau agunan) dan condition of economy (kondisi ekonomi).

Mengingat dalam penyaluran kredit ini merupakan usaha yang mengandung resiko sangat tinggi, untuk mengurangi risiko kerugian yang ditimbulkan akibat adanya kredit macet diperlukan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut, sehingga kreditur selaku pemberi kredit merasa aman karena sudah ada jaminan yang bisa digunakan sebagai pengganti kredit apabila terjadi kredit macet. Pemberian jaminan kredit merupakan aktualisasi dari prinsip kehati-hatian, karena dalam praktek selalu disyaratkan adanya jaminan atau agunan. Meskipun pada dasarnya jaminan ini bukan merupakan syarat mutlak bagi penyaluran kredit, sesuai dengan peraturan perbankan nomor 10 Tahun 1998.

Sejak diberlakukannya undang-undang hak tanggungan, sebagai pelaksanaan amanat dari pasal 51 UU No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian unifikasi hukum tanah nasional telah terwujud, yang merupakan salah satu tujuan utama undang-undang pokok agraria.

Salah satu dari ciri hak tanggungan yang menjadi suatu permasalahan adalah memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan apabila debitur cidera janji, karena kreditur mempunyai hak separatis yang dapat melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan dengan jalan parate eksekusi sesuai dengan pasal 21 UUHT bahwa apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut undang-undang hak tanggungan. Pasal tersebut jelas bahwa kreditur tetap akan memperoleh hak-haknya sebagai pemegang hak tanggungan meskipun pemberi hak tanggungan itu jatuh pailit.

Pasal 21 UUHT, ini sejalan dengan pasal 56 undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang kepailitan, setiap kreditur yang memegang hak tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Meskipun kreditur pemegang hak tanggungan tidak terpengaruh oleh putusan pailit, tetapi dalam pasal 56 A undang-undang kepailitan justru tidak sejalan dengan hak separatis yang telah diakui dalam pasal 56 ayat (1) dengan demikian bisa dilihat bahwa pada hakekatnya undang-undang kepailitan tersebut tidak konsisten, disatu sisi mengakui adanya hak kreditur separatis sedangkan disisi lain justru mengingkari adanya hak separatis tersebut, karena dijelaskan dalam pasal 56 A bahwa harta yang dibebani hak tanggungan adalah merupakan harta pailit.

Berkaitan dengan hak melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan apabila debitur cedera janji, sesuai dengan salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam pasal 224 HIR, dianggap perlu untuk mengatur secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" untuk

memberikan kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Selain itu juga sertipikat hak tanggungan dianggap sebagai pengganti grosse akta hepotik.

Menurut pasal 20 ayat (1) UUHT ditegaskan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).

Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan bisa langsung dilakukan oleh kreditur, berdasarkan pasal 6 UUHT, yaitu pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persejuaan dari pemberi hak tanggungan dan meminta penetapan dari pengadilan setempat, apabila akan melakukan eksekusi atas hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur yang cidera janji. Pemegang hak tanggungan bisa langsung datang kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Bertitik tolak dari hal-hal yang telah terurai diatas, agar dalam pembebanan hak tanggungan akan mendapatkan kemudahan dan kepastian dalam mengeksekusi jamiunan 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 **“KAJIAN YURIDIS TENTANG PELETAKAN KEKUATAN EKSEKUTORIAL JAMINAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP DEBITUR YANG PAILIT”**

1.2 Ruang lingkup

Ruang lingkup dalam skripsi ini dimaksudkan untuk memberikan batasan pada permasalahan yang akan dibahas, sehingga tidak kabur dalam pembahasannya. Dalam skripsi ini akan membahas tentang asas yang menjadi pedoman dalam hukum jaminan kebendaan yang berkaitan antara asas yang dianut oleh Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan

Undang-Undang Kepailitan Nomor 4 Tahun 1998, dimana akan lebih ditekankan pada akibat hukum peletakan kekuatan eksekutorial yang ada dalam sertifikat hak tanggungan terhadap debitur yang pailit.

1.3 Rumusan Masalah

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

1. bagaimanakah proses peletakan kekuatan eksekutorial jaminan hak tanggungan ?
2. bagaimana status Hukum dari benda-benda yang telah dibebani hak tanggungan apabila debitur jatuh pailit ?
3. bagaimanakah perlindungan Hukum terhadap kreditur separatis dalam mengeksekusi jaminan hak tanggungan ?

1.4 Tujuan Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis mempunyai dua tujuan yang terdiri atas tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu :

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini merupakan tujuan yang bersifat akademisi, yaitu meliputi :

1. sebagai syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan pada Fakultas Hukum Universitas Jember
2. sebagai sarana penetapan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu Hukum yang didapat selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.4.2 Tujuan Khusus

tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk mengetahui dan menganalisa proses peletakan kekuatan eksekutorial jaminan hak tanggungan

2. untuk mengetahui dan menganalisa status hukum dari benda-benda yang dibebani hak tanggungan apabila debitur jatuh pailit
3. untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum terhadap kreditur separatis dalam mengeksekusi jaminan hak tanggungan

1.4.3 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian skripsi ini, adalah :

1. untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan, sebagai bekal dalam kehidupan dimasyarakat
2. sebagai sarana perbandingan dan diskusi dalam wacana ilmiah untuk perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu hukum

1.5 Metodologi

Suatu penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu ilmu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha mendapatkan sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kelonggaran, menggali lebih dalam apa yang sudah ada dan menguji kebenaran apabila masih ada yang diragukan, sehubungan dengan hal tersebut, maka di dalam penyusunan skripsi ini tahap-tahap yang dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan dengan cara menelaah dan membahas permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat dengan landasan teoritis pendapat para sarjana yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

1.5.2 Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian skripsi ini adalah sumber data sekunder, yaitu dengan cara membaca dan menelaah literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang penulis sajikan dalam skripsi ini.

Sumber data sekunder meliputi :

1. bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.
2. bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, Seperti buku literatur, teksbook, doktrin, jurnal, majalah, maupun media surat kabar yang memuat materi yang relevan dengan pembahasan skripsi ini.
3. bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus. (Soekanto, 2001:38)

1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, adalah :

1. studi literatur, yaitu dengan cara meneliti dan mempelajari buku-buku atau literatur, peraturan perundang-undangan, atau tulisan-tulisan yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.
2. studi dokumentasi, yaitu dengan cara mempelajari dokumentasi putusan Mahkamah Agung yang berkaitan dengan eksekusi jaminan hak tanggungan.

1.5.4 Analisa Bahan Hukum

Penulis dalam melakukan analisa bahan hukum dan permasalahan yang ada akan dibahas, menggunakan analisa deskriptif kualitatif, yaitu metode analisa yang dilakukan dengan cara mengumpulkan semua data yang peroleh, selanjutnya ditelaah dan dianalisa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan teori yang berkaitan dengan permasalahan ini.

Rangkaian tahapan selanjutnya adalah melakukan analisa dengan menggunakan penalaran deduktif, yaitu dengan cara menarik suatu kesimpulan yang bersifat umum menuju kesimpulan yang bersifat khusus.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Sumber fakta ini diambil dari ini sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dalam hal ini sertipikat hak tanggungan tersebut dapat memberikan suatu gambaran awal bahwa sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai grosse akta hepotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Adapun fakta yang dapat diketahui dari sertipikat hak tanggungan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pada awal sertipikat hak tanggungan terdapat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang merupakan titel eksekutorial.
2. Sertipikat hak tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
3. Sertipikat hak tanggungan berisi tentang buku tanah hak tanggungan yang menerangkan mengenai :
 - a. nomor hak tanggungan : 706/1996
 - b. nama pemegang dan pemberi hak tanggungan : Perseroan Terbatas (PT). Bank Bumi Daya (Persero)
 - c. hak tanggungan untuk menjamin pelunasan utang sebesar Rp. 8200000,00
 - d. obyek hak tanggungan berupa tanah atas hak milik : M.III/pugerkulon beserta benda lain segala apa yang telah ada atau ditanam, didirikan, dan dibangun diatas tanah tersebut. Atas nama Asih Priyadi
 - e. tanggal dibukukan hak tanggungan : 03 Oktober 1996
 - f. tanggal penerbitan sertipikat hak tanggungan : 03 Oktoober 1996
4. Sertipikat hak tanggungan terdapat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) nomor : 484/HT/Puger/IX/1996 yang berisi mengenai pemberian hak tanggungan.

Setelah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditandatangani selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja, PPAT wajib mengirimkan APHT dan wahkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Kemudian Kantor pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah, serta menyalinnya dalam sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Selesai dilakukan pendaftaran hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam menganalisa permasalahan skripsi ini adalah :

1 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut :

a. pasal 1131

Segala kebendaan siberhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, Baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

b. Pasal 1132

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

c. pasal 1238

Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau dari perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa ia berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

d. Pasal 1243

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

2 Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :

a. pasal 1 ayat (1)

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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

b. pasal 6

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

c. pasal 10 ayat (2)

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. pasal 11

(1) Di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib di cantumkan :

a. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan

- b. domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan, dan apabila ada salah satu pihak berdomisili diluar Indonesia, harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila tidak dicantumkan kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan pasal 10 ayat (1).
 - d. nilai tanggungan.
 - e. uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
- (2) Dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain :
- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
 - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak tanggungan yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

- e. janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
 - f. janji yang diberikan pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
 - g. janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - h. janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepas haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
 - i. janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
 - j. janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
 - k. janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).
- e. pasal 13
- (1) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 10 ayat (2). PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.
 - (3) Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah

hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Tanggal buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendatarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak tanggungan lahir pada tanggal buku tanah hak sebagaimana dimaksud ayat (4).

f. pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (2) Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"
- (3) Sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hepotik sepanjang mengenai hak atas tanah

g. pasal 20 ayat (1)

Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan :

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).

Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya.

- h. pasal 21
- Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.
- 3 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Tentang Kepailitan Menjadi Undang-Undang, dalam pasal-pasal sebagai berikut :
- a. pasal 1 angka (1)
- Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, baik atas permohonannya sendiri, maupun atas permintaan seorang atau lebih krediturnya.
- b. pasal 56 ayat (1)
- Dengan tetap memperhatikan ketentuan pasal 56 A, setiap kreditur yang memegang hak tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.
- c. pasal 56 A
- Hak eksekusi kreditur sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitur yang pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan.
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam pasal sebagai berikut :

a. Pasal 1 angka 23

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

b. Pasal 2

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 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 adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang, seperti yang ditentukan dalam pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

Lebih lanjut dinyatakan dalam pasal 1132 KUH Perdata bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya; pendapatan 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 debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditur guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitur dan kreditur.

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 debitur 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 debitur dan atau pihak ketiga kepada bank untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.

Menurut Hartono Hadisoeparto, (1984:51) jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Pengertian jaminan kebendaan 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, hipotek, fidusia dan sebagainya. (munir fuadi, 1996 : 70)

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

1. Dalam praktek perbankan jaminan 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 debitur yang dibiayai kredit tersebut. Benda yang berkaitan dengan kredit yang dimohonkan berarti benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon.

b. Jaminan tambahan

Jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon, jaminan tambahan dapat berupa jaminan kebendaan yang obyeknya berupa harta benda milik debitur maupun perorangan yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.

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 khusus dan jaminan umum

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

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 anantara piutang yang datang lebih dahulu dan yang datang kemudian, semua piutang terhadap harta debitur berkedudukan sama tanpa mengindahkan urutan terjadinya.

4. Jaminan menurut objeknya

Jaminan menurut objeknya 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 tak bergerak dimana atas dasar pembedaan 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 dapat dipasang adalah hak tanggungan.

5. Jaminan menurut kewenangan menguasai benda jaminannya

Jaminan menurut 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 debitur, karena debitur tetap dapat memanfaatkan benda jaminan. Dalam hubungan ini diperlukan pengamanan ketat untuk memperkecil risiko kreditur. (Thomas Soebroto,1994:19)

2.3.2 Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan mempunyai pengertian yang sudah pasti dalam undang undang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996 pasal 1 ayat (1), yaitu 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 kreditur tertentu terhadap kreditur 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 dimaksud oleh UU No. 5 Tahun 1960
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 kreditur tertentu terhadap kreditur lain. (Satrio, 1997:65)

Sebagai 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 dipindahtangankan/dialihkan kepada orang lain. (Satrio, 1997:237)

Menurut Sutan Rremy 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 di KUH Perdata.

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 kreditur pemegang hak tanggungan. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1 ayat (1) bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Juga dalam penjelasan pasal 3 huruf a bahwa 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. (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 debitur apabila debitur cidera janji. Kemudahan dan kepastian dalam melakukan eksekusi hak tanggungan, ini sesuai dengan pasal 6 UUHT, yaitu : “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

5. asas spesialisitas

Asas spesialisitas adalah hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada objek hak atas tanah yang spesifik, hal ini berkaitan dengan pasal 11 ayat (10) butir e UUHT yang menyatakan bahwa didalam akta pemberian akta tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek 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 didaftar pada Kantor Pertanahan.

2.3.3 Pengertian Kreditur 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. (N.E Algra, dkk, 1983:511)

Kreditur separatis adalah kreditur yang berdiri sendiri atau kreditur yang mempunyai hak didahulukan dalam perolehan kembali piutangnya. (Sudargo, 1998:767)

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

Separatis itu sendiri mempunyai konotasi pemisahan karena kedudukan kreditur tersebut memang dipisahkan dari kreditur lainnya, dalam arti dia dapat menjual sendiri dan mengambil sendiri dari hasil penjualan. Demikian pula hak suara dalam perdamaian kreditur separatis tidak mempunyai hak seperti kreditur konkuren. Sesuai dengan pasal 139 jo pasal 152 undang-undang kepailitan, maka perdamaian dalam proses kepailitan tidak berlaku terhadap kreditur separatis dan kreditur yang diistimewakan. Karena itu apapun keputusan yang dicapai dalam perdamaian pihak kreditur separatis dan kreditur yang diistimewakan tetap mendapatkan haknya secara utuh. Kecuali jika dia sudah melepaskan haknya selaku kreditur separatis atau selaku kreditur yang diistimewakan. Dalam hal posisinya menjadi sama dengan kreditur konkuren.

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

2.3.4 Pengertian Eksekusi

Setiap perkara yang diajukan kepada pengadilan selalu bertujuan untuk mendapatkan pemecahan atau penyelesaian dengan adanya suatu putusan, akan tetapi tidak cukup dengan putusan saja. Putusan pengadilan tidak 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. (Situmorong dan Sitanggang, 1992:119).

Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hukum atau eksekusi pada hakekatnya adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. (Mertokusumo, 1993:200)

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 didasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga didasarkan

atas bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, berupa :

- a. grosse akte pengakuan hutang
- b. grosse akta hypotheek dan crediet verband sekarang akta hak tanggungan.

(Harahap, 1989:20)

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 dari 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 eksekusinya 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 tidak diperlukan dalam menjalankan eksekusi riil, pada eksekusi riil ketua pengadilan negeri cukup mengeluarkan surat penetapan yang memerintahkan eksekusi. Dengan penetapan itu penitera 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.

Sedangkan pengertian eksekusi hak tanggungan adalah diatur dalam pasal 20 dan pasal 21 UUHT, yaitu :

1. melakukan penjualan objek hak tanggungan secara langsung, dan
2. melaksanakan eksekusi sesuai dengan titel eksekutorial.

2.3.5 Pengertian Kepailitan

kepailitan secara arti bahasa adalah segala hal yang berhubungan dengan pailit. Didalam undang-undang kepailitan tidak ada suatu rumusan pengertian atau definisi dari kepailitan atau pailit.

Tetapi dalam pasal 1 (1) Undang-undang kepailitan Nomor 4 Tahun 1998 memberi pengertian pailit, yaitu apabila debitur dalam keadaan berhenti membayar atau tidak mau membayar atau tidak benar-benar telah berhenti sama sekali membayar. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1 ayat (1) yang berbunyi:

“Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam pasal-pasal baik atas permohonan seorang atau lebih krediturnya.”

Definisi kepailitan dalam pasal 1 ayat (1) undang-undang kepailitan ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa kepailitan mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- b. adanya hutang;
- c. minimal ada satu dari hutang sudah jatuh tempo;
- d. minimal satu dari hutang dapat ditagih;
- e. adanya debitur;
- f. adanya kreditur. (Fuady, 1999:9)

Pailit adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak mampu lagi untuk membayar utang-utangnya berdasarkan putusan hakim (Sudarsono,1999:336). Pengertian pailit adalah dihubungkan dengan keadaan debitur (seseorang) berhenti membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo. Keadaan tersebut harus disertai dengan suatu tindakan nyata untuk mengajukan permohonan pailit, baik oleh debitur 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 aktivitya atau warisannya telah diperuntukkan untuk membayar hutang-hutangnya (Abdurrahman A, 1991:89 dalam Fuady, 1999:8)

Namun umumnya orang sering menyatakan bahwa sitaan umum atas seluruh harta debitur agar dicapainya perdamaian antara debitur dan para kreditur atau agar harta tersebut dapat dibagi-bagi secara adil diantara para kreditur (Munir,1999:8).

Kepailitan adalah suatu lembaga dalam hukum perdata Eropa, sebagai realisasi dari dua asas pokok dalam hukum perdata eropa yang tercantum dalam pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. (Soemarti, 1981:12).

Berdasarkan rumusan pasal 1131 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa seluruh harta kekayaan seseorang baik yang ada sekarang maupun yang akan datang, baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tetap, merupakan jaminan bagi seluruh perikannya. Dalam pelaksanaannya pasal 1131 KUH Perdata ini memerintahkan agar harta kekayaan sidebitur dijual lelang dan hasilnya dibagi-bagikan kepada para kreditur secara seimbang, artinya sesuai dengan imbalan jumlah piutang yang dimilikinya.

Akan tetapi dengan berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan, maka undang-undang kepailitan lama (Staatsblad 1905 nomor 217 dan staatsblad 1906 nomor 348) tidak berlaku lagi. Sehingga hukum nasional yang berlaku adalah Undang Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang kepailitan.



BAB III PEMBAHASAN

3.1 Proses Peletakan Kekuatan Eksekutorial Jaminan Hak Tanggungan

Kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, yang ditunjukkan dengan adanya titel eksekutorial dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sebagai salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji.

Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata, sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Namun dalam undang-undang hak tanggungan juga telah diatur secara tersendiri mengenai pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan yaitu yang mengatur lembaga parate executie Pasal 20 ayat 1 menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).

Dalam memori penjelasan pasal 20 ayat (1) undang-undang hak tanggungan bahwa ketentuan pasal tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak tanggungan. Dalam hal ini

penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Sehubungan dengan itu pada sertipikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. selain itu sertipikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse akta hepotik sepanjang mengenai hak atas tanah, sesuai dengan pasal 14 UUHT.

Adapun yang menjadi dasar pemberian kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan adalah sertipikat tersebut dibuat dalam bentuk tertentu dan dihadapan seorang pejabat yang oleh undang-undang diberi wewenang untuk itu. Sehingga menjanjikan untuk cukup jaminan akan kebenaran isi dari sertipikat tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya bisa disejajarkan dengan suatu putusan pengadilan. (Satrio, 1997 : 152)

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

a. Tahap pemberian hak tanggungan

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan, adanya hutang yang dijamin merupakan syarat sah bagi adanya hak tanggungan yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan :

"pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut."

Lazimnya akta pemberian hak tanggungan (APHT) juga dicantumkan janji-janji yang berisi pembatasan kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap obyek hak tanggungan.

Sedangkan dalam pasal 10 ayat (2) menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai akta pemberian hak tanggungan diberikan batasan bahwa akta pemberian hak tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Sesuai dengan batasan yang diberikan dalam pasal 1 ayat (5) yaitu akta pemberian hak tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Akta pemberian hak tanggungan harus memuat substansi yang bersifat wajib sebagaimana tertuang dalam pasal 11 ayat (1), akta pemberian hak tanggungan harus mencantumkan :

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- 2) domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan, dan apabila ada salah satu pihak berdomisili diluar Indonesia, harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila tidak dicantumkan kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan pasal 10 ayat (1).
- 4) Nilai tanggungan.
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Apabila substansi dari suatu akta pemberian hak tanggungan tidak terpenuhi dengan lengkap dan jelas, akan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Dalam APHT juga dicantumkan janji-janji yang berisi pembatasan kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap objek hak tanggungan. Janji-janji yang bersifat fakultatif sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (2) sebagai berikut :

- 1) janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah

- jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- 2) janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - 3) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
 - 4) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibataalkannya hak tanggungan yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
 - 5) janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
 - 6) janji yang diberikan pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
 - 7) janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - 8) janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepas haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
 - 9) janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
 - 10) janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

11) janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).

Sifat janji-janji yang diatur dalam pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut adalah bukan limitatif sehingga bagi para pihak masih dimungkinkan untuk menetapkan janji-janji lain, namun demikian perlu diperhatikan pembatasan yang diatur dalam pasal 12 UUHT yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji batal demi hukum.

Dalam memori penjelasan ketentuan pasal 12 UUHT ini, diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin, pemegang hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek hak tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang hak tanggungan untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam pasal 20 UUHT.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, kecuali dalam hal-hal tertentu dimana tidak dapat hadir sendiri dihadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT), maka diperkenankan menggunakan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

SKMHT tidak bertujuan memberikan kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan, misalnya untuk menjualkan atau menyewakan obyek hak tanggungan atau untuk mengurus perpanjangan jangka waktu berlakunya hak tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan, tetapi ini tidak termasuk dalam larangan kuasa untuk membuat janji-janji yang dimaksud dalam pasal 11 ayat (2). Bahkan kuasa untuk memberikan janji-janji tersebut wajib disebut secara rinci dalam SKMHT yang bersangkutan. (Syahdeni, 1996:77-78)

Kewajiban secara jelas untuk mencantumkan objek hak tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas debitur dan krediturnya, jika debitur bukan pemberi hak tanggungan kejelasan unsur-unsur pokok mengenai adanya jumlah hutang yang dijamin merupakan faktor penentu bagi penggunaan cara-cara

eksekusi yang khusus disediakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan. (Syahdeni,1996:83)

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Ketentuan yang mengharuskan didaftarkannya hak tanggungan bertujuan untuk memberikan jaminan adanya kepastian hukum hak tanggungan atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

Mengenai tata cara pendaftaran hak tanggungan dapat diketahui dari pasal 13 UUHT sebagai berikut :

- 1) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 10 ayat (2). PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Hak tanggungan lahir pada tanggal buku tanah hak sebagaimana dimaksud ayat (4).

Dari ketentuan pasal 13 UUHT diatas, maka tata cara pendaftaran hak tanggungan meliputi :

- 1) Pendaftaran pemberian hak tanggungan di Kantor Pertanahan.
- 2) APHT harus dikirim selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT.
- 3) Pembuatan buku tanah hak tanggungan
- 4) Tanggal buku tanah lahirnya hak tanggungan

Setelah permohonan pendaftaran hak tanggungan selesai diajukan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan harus memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak tanggungan, kecuali diperjanjikan lain agar sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan diserahkan kepada kreditur.

Memang ketentuan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, kesederhanaan dan kecepatan proses pendaftaran, namun dalam praktek proses pengiriman APHT, dengan berbagai alasan dan kendala yang ada masih sering terjadi. Keterlambatan pendaftaran sehingga melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari. Padahal dengan terlampauinya batas waktu tersebut harus dibuat APHT baru, yang tentunya akan mengeluarkan biaya tambahan lagi bagi debitur bahkan seringkali karena ketidaktahuan debitur beban biaya tambahan harus ditanggungnya.

Selanjutnya dalam mengenai pendaftaran hak atas tanah dilakukan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah, sebagai berikut :

Pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak tanggungan atas hak tanggungan milik, hak tanggungan atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan ke Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Disamping itu pasal tersebut memberikan kemudahan, apabila daerah kantor PPAT itu jauh dari kantor pertanahan dan menurut pendapat PPAT yang bersangkutan akan memerlukan biaya yang mahal, berkas tersebut dapat dikirim dengan jasa pos tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT atau menyampaikannya melalui penerima hak tanggungan yang bersedia menyerahkan kepada Kantor Pertanahan tanpa membebankan biaya penyampaian berkas tersebut pada pemberi hak tanggungan, ini sudah tepat adanya untuk membantu dan mempermudah proses pendaftaran hak tanggungan.

Sehubungan dengan tanah-tanah yang yang belum terdaftar, yang dimungkinkan untuk dijadikan jaminan utang yang dibebani hak tanggungan untuk menolong pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat memperoleh kredit. Untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukannya serta ketentuan pasal 8 undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa bagi tanah yang kepemilikannya berdasarkan hukum adat dapat dibebani hak tanggungan, namun untuk pemberian hak tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Sementara berkaitan dengan pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa :

“Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak tanggungan lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pendaftaran hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Pendaftaran sebagaimana dimaksud diatas bertujuan untuk memenuhi asas publisitas dan asas spesialisitas, yang pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada debitur, kreditur maupun terhadap pihak ketiga lainnya. Namun sekiranya prosedur pendaftaran yang ideal sebagaimana tertuang dalam aturan normatif tersebut, dan harus diikuti dengan langkah kongkrit di lapangan sehubungan dengan pemberian kemudahan proses administrasi pendaftaran.

Grosse akta mempunyai kaitan yang erat dengan masalah jaminan, karena ia merupakan sarana yang memudahkan dan karenanya membuka kemungkinan yang lebih lebar bagi kreditur untuk mendapat pelunasan tagihannya. (Satrio, 1997:281)

Sebagaimana pula grosse akta pengakuan hutang, maka untuk dapat melakukan eksekusi jaminan dengan grosse akta seorang debitur harus sudah wanprestasi dan harus ada penetapan dari ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, berdasarkan putusan MA Nomor : 321 K/Pdt/1984. (Hutagalung, 1990 : 562)

Sebenarnya penjualan objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh harga pasar yang wajar serta

melindungi kepentingan debitur dari kemungkinan adanya penyalahgunaan atau tekanan kreditur.

Penjualan objek hak tanggungan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan dan penjualan di bawah tangan bukanlah merupakan eksekusi. Sedangkan tindakan memaksa hanya dapat dilakukan dalam rangka eksekusi, dan instansi yang berwenang untuk memaksa melakukan pengosongan adalah ketua Pengadilan Negeri.

Menurut pasal 224 HIR, suatu grosse akta yang memenuhi kekuatan eksekutorial harus memenuhi persyaratan formal dan materiil, sebagai berikut :

1. Syarat formil, yaitu :

- a) grosse akta itu harus berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"
- b) di bawah grosse akta harus dicantumkan kata-kata "diberikan sebagai grosse akta pertama"
- c) dicantumkan pula nama orang yang mana atas permintaannya grosse akta ini diberikan
- d) dicantumkan pula tanggal pemberian grosse akta tersebut.

2. Syarat materiil, yaitu :

- a) besarnya jumlah uang yang harus dibayar sudah pasti
- b) hanya grosse akta notaris yang berisi pengakuan utang hepotik dan credit verband mempunyai kekuatan eksekutorial. Sekarang ditambah dengan adanya sertipikat hak tanggungan. (Muljono, 1996 : 40)

3.2 Status Hukum Dari Benda-Benda Yang Dibebeani Hak Tanggungan Apabila Debitur Jatuh Pailit

Sebelumnya perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai status hukum dari benda-benda yang telah dibebani hak tanggungan secara umum apabila debitur jatuh pailit. Apabila dikaitkan dengan kepailitan maka tidak bisa terlepas dari peraturan kepailitan S. 1905 No. 217 jo S. 1906 No. 328 yang telah diganti dengan undang-undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, terhadap seorang debitur dapat diajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga.

Menurut undang-undang ini permohonan pailit dapat diajukan terhadap seorang debitur dalam hal :

1. debitur 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 kreditur yang salah seorang dari para kreditur itu piutangnya sudah dapat ditagih.

Dalam hal debitur dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, maka status hukum dari harta kekayaan debitur dinyatakan sebagai harta pailit. Terhadap harta pailit dilakukan likuidasi oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas yang bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pemberesan harta pailit, yang ditunjuk oleh Pengadilan Niaga. Debitur yang dinyatakan pailit tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan hartanya, kecuali dalam rangka melakukan pemberesan hartanya berkaitan dengan kepailitan tersebut. (Munir Fuady, 1999 : 36)

Selanjutnya untuk dapat mengetahui status hukum dari objek hak tanggungan jika debitur telah dinyatakan pailit, perlu untuk melihat peraturan kepailitan yang berlaku dan masih berkaitan dengan hukum jaminan hak tanggungan.

Menurut pasal 56 ayat (1) No.4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, menyatakan bahwa :

“Dengan tetap memperhatikan ketentuan pasal 56 A setiap kreditur yang memegang hak tanggungan, hak tanggungan gadai, atau hak tanggungan agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.”

Ketentuan pasal ini berarti seorang kreditur pemegang hak tanggungan tidak terpengaruh terhadap putusan pailit. Ketentuan pasal 56 ini sejalan dengan ketentuan yang ada dalam asas hukum jaminan, yaitu mengakui adanya hak separatis dari pemegang hak tanggungan sebagaimana yang telah ditentukan dalam KUH Perdata. Pencantuman ketentuan pasal 56 ini sangat penting bagi kepentingan dan pemberian perlindungan kepada kreditur.

Apabila hanya ada ketentuan pasal 56 ini undang-undang kepailitan mengakui adanya hak tanggungan separatis yang dimiliki oleh kreditur sebagaimana yang telah ditentukan dalam KUH Perdata dan undang-undang hak tanggungan. Tetapi setelah membaca ada ketentuan pada pasal 56 A ayat (1) yang menyatakan bahwa hak eksekusi kreditur sebagaimana yang dimaksud pasal 56 ayat (1) dan hak tanggungan pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitur yang pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Ketentuan pasal 56 A ini justru menjadi tidak sejalan dengan hak tanggungan separatis yang dimiliki oleh pemegang hak jaminan yang diakui oleh pasal 56 ayat (1).

Penjelasan dari pasal 56 A mengemukakan bahwa penangguhan yang dimaksud dalam pasal 56 A ayat (1) bertujuan :

1. untuk memperbesar kemungkinan tercapai 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 ialah bahwa setelah pernyataan pailit dijatuhkan oleh pengadilan, seharusnya tidak ada lagi upaya-upaya perdamaian, sebaiknya perdamaian dilakukan sebelum pernyataan pailit diputuskan oleh pengadilan.

Dari penjelasan pasal 56 A ayat (1) di atas menentukan bahwa penangguhan bertujuan untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit adalah bertentangan dengan hak tanggungan separatis dari pemegang hak tanggungan dalam mengeksekusi objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, dimana dalam undang-undang hak tanggungan ditentukan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan seolah-olah tidak ada kepailitan.

Sedangkan dalam penjelasan pasal 56 A ayat (3) mengemukakan bahwa benda yang dibebani dengan hak tanggungan merupakan harta pailit. Hal itu dapat disimpulkan bahwa penjelasan pasal 56 A yang mengemukakan "...penangguhan

yang dimaksud dalam pasal 56 A ayat (1) itu bertujuan, antara lain...untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit...”.

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

Ketentuan dalam pasal 56 A ayat (3) mengandung arti bahwa undang-undang kepailitan tidak memisahkan benda-benda yang dibebani hak tanggungan sebagai benda-benda yang bukan merupakan harta pailit. Sikap dari undang-undang kepailitan 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 19 UUK)

Dalam 56 UUK menyatakan bahwa ada harta kekayaan debitur yang tidak termasuk dalam sitaan umum akibat kepailitan, yaitu harta kekayaan yang telah menjadi hak jaminan utang, seperti: hak tanggungan, hepotik, gadai, fidusia dan lain-lain. (Munir Fuady, 1999 : 70-71)

Selain apa yang telah terurai diatas, dapat pula ditemukan dalam fakta bahwa ada janji yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji. Dengan begitu akan memperkuat keberadaan harta/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 debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-

piutang tersebut di atas, 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 objek hak tanggungan baik seluruhnya atau sebagian-sebagian.

Maka dapat diketahui bahwa status dari benda-benda yang telah dibebani hak tanggungan jika debitur jatuh pailit bukan merupakan harta pailit, sehingga kreditur pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi objek 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 objek hak tanggungan.

3.3 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separatis

Asas yang sangat penting dalam hukum adalah asas keseimbangan oleh karena itu dalam kepailitan harus ada perlindungan yang seimbang diantara para pihak yakni kreditur, debitur dan pihak ketiga. (Situmorang, 1999 : 170)

kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, kelancaran pelaksanaannya tergantung pada beberapa faktor, baik disebabkan taktik kreditur atau debitur; kurang dipahaminya peraturan yang menjadi landasan hukumnya; perselisihan mengenai jumlah utang yang harus dibayar; dan penyerahan dokumen yang diperlukan. (Harahap, 1995).

Dalam UUHT dijelaskan bahwa untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan melalui lembaga parate eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 RIB dan pasal 258 Rbg, maka dalam sertipikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan dimuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dengan demikian sertipikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama

dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan sebagai pengganti grosse akta hepotik 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 kreditur pemegang hak tanggungan yang berkaitan dengan pernyataan pailit atas debitur.

Perlindungan hukum kepada kreditur adalah adanya suatu kepastian hukum bagi kreditur dalam mendapatkan jaminan keamanan terhadap hartanya yang telah diberikan kepada debitur dengan adanya kemudahan dan kepastian dalam melakukan eksekusi objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Undang-undang kepailitan dalam pasal 56 A ayat (3) memberikan perlindungan kepada kreditur separatis dengan cara-cara sebagai berikut :

1. ganti rugi atas terjadinya penurunan nilai harta pailit
2. hasil penjualan bersih
3. hak kebendaan pengganti
4. imbalan yang wajar dan adil serta pembayaran tunai lainnya. (Munir Fuady, 1999:109)

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

1. apabila hakim pengawas menolak untuk mengangkat atau mengubah persyaratan penanguhan; pasal 56 A ayat (11)
2. apabila kurator ingin menggunakan atau menjual jaminan hutang untuk kelangsungan usaha debitur; pasal 56 A ayat (3).

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

Meskipun kreditur separatis mendapat perlindungan wajar dari undang-undang kepailitan, namun itu belum bisa dikatakan sebagai perlindungan terhadap

kedudukan yang dimiliki oleh kreditur sebagai kreditur separatis, karena kreditur separatis tetap harus tunduk pada pasal 56 A ayat (1).

Kreditur separatis mempunyai wewenang untuk menjual harta jaminan hutang 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 debitur yang pailit menjadi wewenang kurator, dengan syarat :

- a. Harta tersebut dalam pengawasan kurator.
- b. Sudah diberikan perlindungan yang wajar kepada kreditur 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. (fuady, 1999:109)

Berkaitan dengan pemberian perlindungan yang wajar tersebut merupakan persyaratan bagi kurator untuk dapat menguasai harta pailit dalam masa penangguhan 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, kreditur separatis dengan kedudukannya sebagai kreditur konkuren dapat meminta pembayaran kekurangan kepada debitur. Demikian sebaliknya jika terdapat kelebihan hasil penjualan jaminan hak tanggungan harus dikembalikan kepada kreditur.

Berdasarkan pada pasal 6 UUHT dikatakan bahwa apabila debitur 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.

Menurut pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan: 1) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan

ketentuan pasal 6 UUHT; 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2 UUHT. ketentuan dalam UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi hak tanggungan, yaitu:

Pertama, adalah yang diatur dalam pasal 6 UUHT yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditur pemegang hak tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan objek hak tanggungan wajib dilakukan melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang. Dalam melaksanakan penjualan objek 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 objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat 2 UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan.

Kedua, dengan menggunakan acara *parate* eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR atau pasal 258 Rbg. Dalam pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT peraturan mengenai hepotik yang ada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hepotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur 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 hepotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan pasal 20 ayat 2 UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah 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 objek hepotik atau hak tanggungan merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum.

Proses permohonan eksekusi sertipikat hak tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akte hepotik) pada prinsipnya adalah sama. Urutan dari tindakan yang dilakukan oleh bank/kreditur adalah sebagai berikut:

1. kredit/bank mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai dengan wilayah hukumnya.
2. dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditur) dan termohon (debitur).
3. dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (aanmaning) 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/debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditur melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.
5. setelah menerima penetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atau barang-barang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut.
6. pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri.
7. kemudian pemohon/kreditur mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang.

8. berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang 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/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 kreditur ditetapkan beberapa ketentuan yang sifatnya wajib untuk sahnya akta pemberian hak tanggungan. Tidak dicatumkannya secara lengkap ketentuan-ketentuan dalam akta tersebut mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk untuk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan. Baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Sehubungan dengan perlindungan yang diberikan kepada kreditur separatis dalam mengeksekusi obyek hak tanggungan terhadap dengan debitur yang dinyatakan pailit. Sesuai apa yang telah diamanatkan oleh pasal 1331 dan pasal 1332 KUH Perdata, bahwa berdasarkan pasal 1131 semua debitur bertanggung jawab atas perikatan-perikatannya/hutangnya dengan seluruh harta benda miliknya.

Jadi seluruh harta benda milik debitur menjadi jaminan hutang-hutangnya, ini sebagai jaminan umum. Selanjutnya pada pasal 1132 ditetapkan asas persamaan kedudukan dari para kreditur berkaitan dengan harta benda debitur.

Bagi kreditur yang tidak puas dengan kedudukannya sebagai kreditur pada umumnya diberikan kesempatan untuk memperjanjikan hak-hak jaminan kebendaan atau jaminan hak pribadi sbagai jaminan khhusus. Sehubungan dengan

adanya hak jaminan khusus tersebut tidak menghilangkan hak jaminan umum yang dimiliki oleh kreditur. (Satrio, 1997:55)

Sedangkan perlindungan yang diberikan oleh UUHT adalah tercermin dalam pasal 6 yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Kreditur mempunyai kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang hak tanggungan untuk melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan 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.

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 kreditur separatis dalam hal tidak dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan dalam masa penangguhan eksekusi jaminan hutang, maka kreditur separatis juga berada dalam masa tunggu untuk masa tertentu, yakni minimal dua bulan dan maksimal 90 hari sejak dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Setelah masa tunggu itu lewat baru dibenarkan kreditur separatis melakukan eksekusi hak tanggungan. Sungguhpun hak untuk melakukan eksekusi jaminan ada ditangan kreditur 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 A ayat (1), menentukan pihak-pihak yang berada dalam masa penangguhan eksekusi, yaitu :

1. Pemegang hak tanggungan
2. Pemegang hak 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 kreditur separatis tidak dapat melakukan eksekusi hak tanggungan yang debiturnya jatuh pailit, karena ia masuk dalam masa tunggu. Namun dapat kita lihat dalam pasal 58 undang-undang kepailitan bahwa sebagai kreditur separatis mempunyai kedudukan yang terpisah dengan kreditur lainnya. Kreditur separatis dapat menjual dan mengambil hasil penjualan jaminan hutang tersebut seolah-olah tidak terjadi kepailitan. kreditur separatis juga bisa menjadi kreditur konkuren apabila dari hasil penjualan tersebut tidak mencukupi seluruh hutangnya, sebaliknya jika ada kelebihan dari hasil penjualan jaminan hutang harus diserahkan kepada debitur.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan atas “Kajian Yuridis Tentang Peletakan Kekuatan Eksekutorial Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Debitur yang Pailit, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Apabila prosedur pemberian dan pendaftaran hak tanggungan dilakukan dengan baik dan benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan memperoleh kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena sertipikat hak tanggungan mengandung kekuatan eksekutorial yang terdapat irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan dibuat dalam bentuk tertentu serta dikeluarkan oleh instansi yang telah diberi wewenang oleh undang-undang.
2. Status dari benda-benda yang dibebani Hak Tanggungan apabila debitur jatuh pailit tidak merupakan harta pailit dan berada diluar harta pailit yang dapat dilakukan eksekusi seolah-olah tidak ada kepailitan. Sesuai dengan pasal 21 UUHT yaitu apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang hak tanggungan
3. Perlindungan terhadap kreditur separatis dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan, berupa:
 - a. Pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperoleh menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - b. Pemegang hak tanggungan memperoleh hak-hak yang berkaitan dengan masa tunggu dalam kepailitan, memperoleh hal-hai sebagai berikut:
 - 1) Ganti rugi atas terjadinya penurunan harta pailit.
 - 2) Hasil penjualan bersih.
 - 3) Hak kebendaan pengganti.
 - 4) Imbalan yang wajar dan adil serta pembayaran tunai lainnya.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka sesuai dengan rumusan masalah yang ada dapat diberikan saran-saran, sebagai berikut :

1. Sebagai upaya untuk menyeragamkan pemahaman yang sama mengenai hukum jaminan, agar pemerintah mengadakan sosialisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum jaminan yang ditujukan kepada segenap aparaturnya penegak hukum pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.
2. Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan senantiasa harus konsisten antara satu sama lain serta tidak saling bertentangan.
3. Diadakan perbaikan terhadap undang-undang kepailitan yang masih bertentangan dengan asas-asas hukum jaminan, agar dapat tercipta suatu kepastian hukum dan tegaknya sendi-sendi hukum jaminan yang kuat dengan lahirnya undang-undang hak tanggungan.

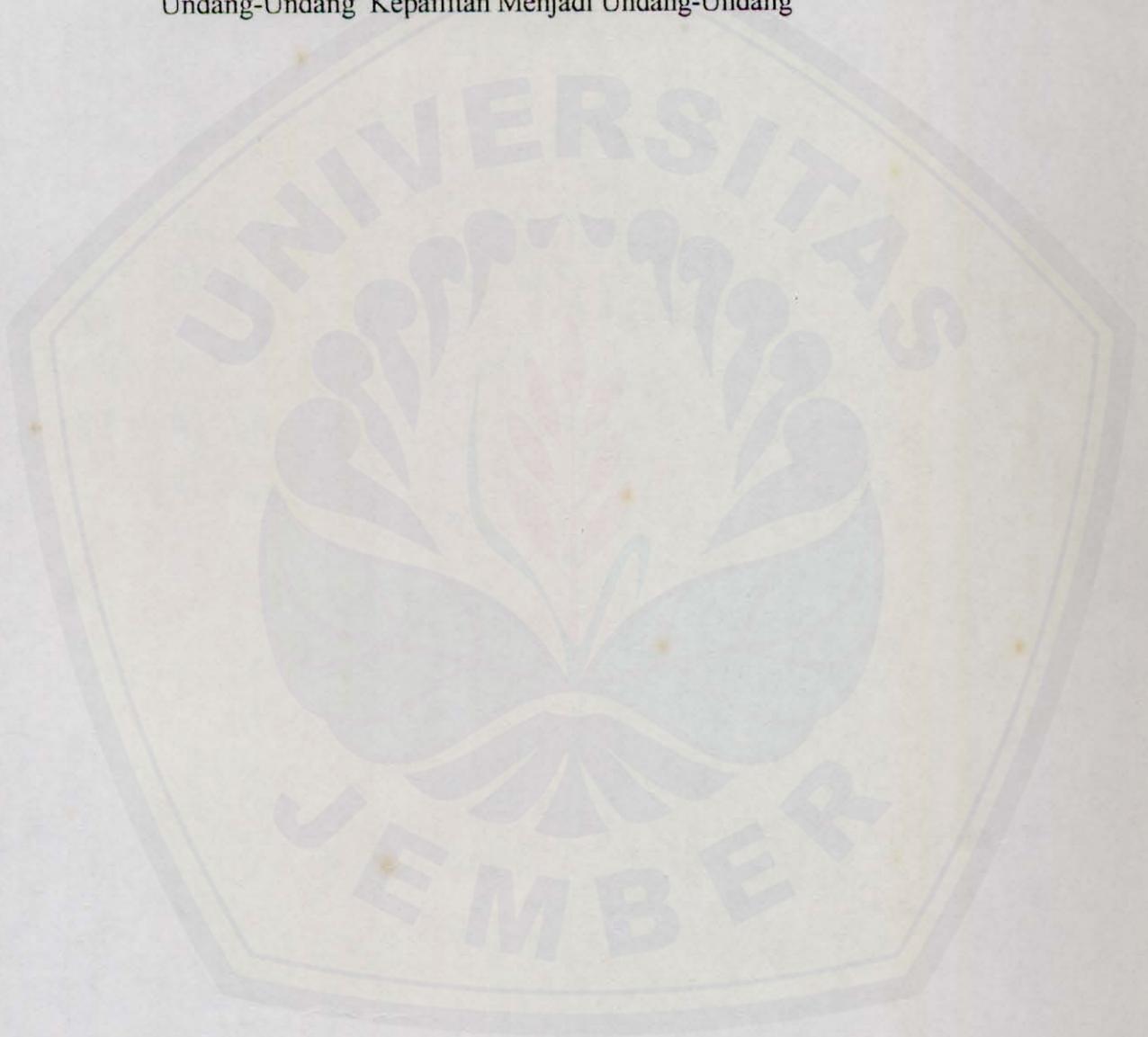
DAFTAR PUSTAKA

- Algra, N. E., dkk. 1983. *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae*. Bina Cipta.
- Fuady, Munir. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- , 1999. *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Yahya. 1995. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Hadisuprpto, Hartono. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta : Liberty.
- Isnaeni, M. 1996. *Hepotik Pesawat Udara Di Indonesia*. Surabaya : Darma Muda.
- Satrio, J. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I Bandung : Citra Aditya Bakti.
- , 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku II. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Sudarsono. 1999. *Kamus Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Sudargo, Gautama. 1996. *Komentar atas Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- , 1998. *Komentar Atas Peraturan Kepailitan Baru Untuk Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soerjono. dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Soemarti, Siti Hartono. 1981. *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*. Yogyakarta : Liberty.
- Syahdeni, Sutan Remi. 1997. *Hak tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Surabaya : Airlangga University Press.

TAP MPR No. IV/MPR/1999-2004. 1999. *Garis-Garis Besar Haluan Negara*.
Jakarta : Sinar Grafika.

Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah
Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas
Undang-Undang Kepailitan Menjadi Undang-Undang



Handwritten: 120

Handwritten: 120

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



Handwritten: 120 7/10 ds

**DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA**

J E M B E R

DA 169005

12.34.--.--.6.00706

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...../19.96

DAFTAR ISIAN 307

No.1207...../19.96

JEMBER

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

HAK TANGGUNGAN
No. 706/1996
Peringkat: I (PERTAMA)
b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini: **Perseroan Terbatas PT. BUMI DAYA (PERSERO)** 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
1.111/Pugerkulen n.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 / Kotamadya
Jember
Drs. SUWARDI, HENDRO MARTONO.
NIP 010048502.



g). TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT
3 - 10 - 1996
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Jember
Drs. SUWARDI, HENDRO MARTONO.
NIP 010048502.



756/26

Shit. no. 706 / 196, 208 / 11060 / 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 --

di Jember, -- kan 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 : --

kan coretan.



I. 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,

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 : -----

isahkan 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 Pertama 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 :~~

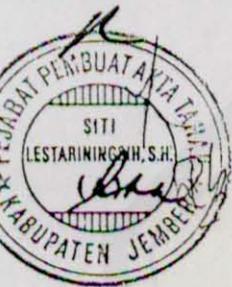
~~- Barat :~~

ahkan coretan.



berdasarkan alat-alat bukti berupa

ahkan coretan.



yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat-alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran tanahnya 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 ketetapan 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

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 :~~

tan 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. HAMMAL, 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.

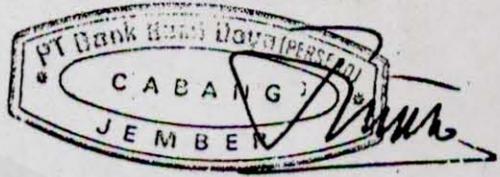
untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.

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

SITI LESTARININGSIH, SH.
(.....)

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1998
TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk memelihara kesinambungan pembangunan nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kehidupan perekonomian nasional perlu diusahakan tetap dapat berkembang dengan wajar;
 - b. bahwa krisis moneter yang terjadi di Indonesia telah memberi pengaruh tidak menguntungkan terhadap perekonomian nasional, sehingga menimbulkan kesulitan besar terhadap dunia usaha dalam menyelesaikan utang piutang untuk meneruskan kegiatannya, dan menimbulkan dampak yang merugikan masyarakat;
 - c. bahwa penyelesaian utang piutang di kalangan dunia usaha, besar artinya dalam upaya pemulihan kegiatan usaha pada khususnya dan perkembangan perekonomian nasional pada umumnya, sedang Undang-undang tentang Kepailitan (Faillissements-Verordening, Staatsblad 1905 Nomor 217 juncto Staatsblad 1906 Nomor 348) sebagian besar tidak sesuai lagi dengan perkembangan keadaan, maka perlu dilakukan perubahan atas Undang-undang tentang Kepailitan tersebut;

- d. bahwa untuk menciptakan kepastian hukum bagi kepentingan dunia usaha dalam mengatasi persoalan yang mendasak, yaitu penyelesaian utang piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif, Pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang Kepailitan;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, c, dan d, dipandang perlu menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang Kepailitan menjadi Undang-undang;

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

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

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

Pasal 1

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

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Jakarta
 pada tanggal 9 September 1998
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttt

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

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

ttt

AKBAR TANDJUNG

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1998
 NOMOR 135**

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

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

UMUM

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

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

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

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

Berhubung dengan adanya kebutuhan yang sangat mendesak untuk segera mengatasi masalah tersebut di atas, Pemerintah berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 telah menetapkan Peraturan Pemerintah

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3778**

