



## **Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Milik pada Boedel Kepailitan yang Sudah Dijaminkan kepada Kreditor**

Ika Saraswati, Maswati, Anita Selasari Pesulima\*

*Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Bandung*

### **ARTICLE INFO**

#### **Article history :**

Received : 26/7/2024

Revised : 29/7/2024

Published : 31/7/2024



Creative Commons Attribution-  
NonCommercial-ShareAlike 4.0  
International License.

Volume : 4

No. : 1

Halaman : 53 - 60

Terbitan : **Juli 2024**

### **ABSTRAK**

Kedudukan kreditor preferen dan/atau kreditor separatis pada kenyataannya tidak semua memperoleh hak-hak sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-Undang. Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui kedudukan hukum objek hak atas tanah milik pada Boedel kepailitan yang sudah dijaminkan kepada kreditor dihubungkan dengan asas kepastian hukum dan Untuk menganalisis kepastian hukum kreditor terhadap objek hak atas tanah milik yang sudah dijaminkan pada Boedel kepailitan. Metode penelitian yang digunakan adalah dengan pendekatan penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian deskriptif analisis, dan metode analisis yang akan digunakan adalah kualitatif. Kedudukan hukum objek hak atas tanah milik yang sudah dijaminkan kepada kreditor melalui proses pembebanan hak tanggungan, memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan memberikan kedudukan khusus bagi kreditor yaitu kreditor preferen dan/atau kreditor separatis. Namun pada pelaksanaannya masih ditemukan objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan, ikut masuk kedalam boedel kepailitan sehingga tidak memberikan kedudukan khusus lagi bagi kreditor pemegang jaminan tersebut.

**Kata Kunci :** Kepailitan; Objek Jaminan; Boedel Pailit.

### **ABSTRACT**

The position of preferred creditors and/or separatist creditors in reality does not all obtain rights in accordance with what is regulated in the Law. The purpose of this study is to determine the legal position of the object of land rights in the bankruptcy Boedel that has been guaranteed to creditors in relation to the principle of legal certainty and to analyze the legal certainty of creditors against the object of land rights that have been guaranteed in the bankruptcy Boedel. The research method used is a research approach using a normative legal approach, descriptive analysis research specifications, and the analysis method to be used is qualitative. The legal position of the object of land rights that has been guaranteed to creditors through the process of imposing mortgage rights, has binding legal force and provides a special position for creditors, namely preferred creditors and/or separatist creditors. However, in its implementation, it is still found that collateral objects that are burdened with mortgage rights are included in the bankruptcy Boedel so that they no longer provide a special position for creditors holding the collateral.

**Keywords :** Bankruptcy; Collateral Objects; Bankrupt Boedel.

Copyright© 2024 The Author(s).

## A. Pendahuluan

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajiban dalam suatu perikatan. Jenis jaminan dalam Hukum Perdata dapat dibedakan menjadi dua, yakni jaminan kebendaan dan jaminan perorangan (Annisya Dwi Rahmayani Putri & Lina Jamilah, 2023). Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Sumartono, 2005).

Hak tanggungan dalam pelaksanaannya memiliki asas-asas yang antara lain adalah sebagai berikut (Albertus, 2010) (1) Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian aksesoir. Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian aksesoir. (2) *Droit de suite* (zaaksgevolg). Hak tanggungan tetap mengikuti benda jaminannya dalam tangan siapa pun benda tersebut berada. Dengan demikian, hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun benda jaminan atau obyek hak tanggungan beralih kepada pihak lain karena apa pun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan (kreditor) akan selalu dapat melaksanakan haknya di tangan siapa pun benda itu berada. (3) *Droit de preference* (privilege). Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Yang dimaksud kreditor adalah pihak yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan. (4) Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan. Sebaliknya, hak tanggungan tetap membebani seluruh benda jaminan untuk sisa utang yang belum dibayar. (5) Obyek hak tanggungan atau benda jaminan tidak boleh dijanjikan untuk dimiliki sendiri oleh kreditor. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditor) untuk memiliki benda jaminan apabila debitur cedera janji (wanprestasi) adalah batal demi hukum. (6) Asas spesialisitas dan publisitas (hak tanggungan wajib didaftarkan). Asas spesialisitas dimaksudkan untuk tanah yang dijadikan benda jaminan, harus diadakan penunjukan secara khusus (rinci) meliputi lokasi, ukuran, dan batas-batasnya. Hak tanggungan juga berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. (7) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan (kreditor) pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bank pada hak tanggungan berkedudukan sebagai kreditor, dimana tidak hanya 1 (satu) bank yang dapat menjadi kreditor pada perjanjian kredit ini tetapi ada kreditor-kreditor lain yang dimana kreditor ini mempunyai hak istimewa yang diatur pada Pasal 1134 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa Hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada seorang kreditor yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu. Gadai dan hipotik lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali pada hal Undang-undang dengan tegas menentukan kebalikannya.

Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitur dan haknya untuk didahulukan. Sedangkan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.

Hak tanggungan pada dasarnya merupakan sebuah jaminan dengan *Droit de preference* (privilege) Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Yang dimaksud kreditor adalah pihak yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditor juga memberikan kedudukan khusus bagi kreditor pemegang hak tanggungan yaitu sebagai kreditor preferen dan kreditor separatis. Hal ini berarti bahwa kreditor memiliki keistimewaan hak dan kedudukan apabila suatu saat debitur dinyatakan pailit, sehingga kreditor dengan kedudukan preferen dan separatis ini dapat mengeksekusi jaminan tersebut tanpa harus secara bersama-sama memperoleh pelunasan.

Pada praktiknya tidak semua aktivitas dari pembiayaan antara bank dengan nasabah berjalan lancar. Terkadang nasabah yang mengalami kredit macet memaksa bank untuk melakukan upaya terakhir yaitu eksekusi hak tanggungan yang merupakan sebuah bentuk upaya terakhir. Nasabah yang mengalami kemacetan sering dikategorikan sebagai nasabah pailit oleh pihak kreditur. Pailit berasal dari Bahasa Perancis yaitu "failite" memiliki arti kemacetan pembayaran. Sedangkan dalam bahasa Indonesia pailit diartikan bangkrut. Pailit adalah suatu keadaan dimana seorang debitur tidak membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih (Situmorang & Soekarso, 1994).

Kepailitan mengatur bahwa pada intinya setiap Kreditor pemegang hak agunan kebendaan seperti gadai, fidusia, hak tanggungan, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Namun pada Pasal lain mengatur bahwa hak eksekusi Kreditor dimaksud ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal pernyataan pailit diucapkan (Situmorang & Soekarso, 1994).

Kedudukan kreditur preferen dan/atau kreditur separatis pada kenyataannya tidak semua memperoleh hak-hak sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang- Undang. Tidak jarang kedudukan tersebut tidak dapat dinikmati oleh kreditur karena terdapat mekanisme yang luput dari pengawasan sehingga dijadikan sebagai celah bagi debitur pailit agar hak tanggungan tersebut tidak dapat dieksekusi oleh kreditur preferen dan/atau kreditur separatis. Hal tersebut terjadi di Kota Bandung, dimana terdapat debitur badan hukum memohon untuk mendapatkan salah satu fasilitas kredit di Bank yang kemudian memberikan salah satu bangunan gedung untuk dibebankan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Pada saat berjalannya perjanjian tersebut, debitur dinyatakan pailit sehingga seluruh aset serta kepemilikan debitur tersebut harus masuk dalam bundel pailit.

Bank sebagai pemegang hak tanggungan memiliki asumsi bahwa dirinya merupakan kreditur preferen dan separatis, sehingga secara sifat kedudukannya Bank memiliki hak untuk didahulukan serta hak untuk menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa putusan pengadilan (parate eksekusi). Namun ternyata pada saat Bank akan mendaftarkan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ternyata sertipikat yang dimaksud sudah terblokir, sehingga Bank tidak dapat melakukan eksekusi haktanggungannya. Tentunya hal tersebut tidak sesuai dengan asas-asas hak tanggungan yang memberikan kedudukan Istimewa bagi krediturnya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka identifikasi masalah dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut ; (1) Bagaimana kedudukan hukum objek hak atas tanah milik pada Boedel kepailitan yang sudah dijaminkan kepada kreditor? (2) Bagaimana kepastian hukum kreditor terhadap objek hak atas tanah milik yang sudah dijaminkan pada Boedel kepailitan?.

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut, maka tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut ; (1) Untuk mengetahui kedudukan hukum objek hak atas tanah milik pada Boedel kepailitan yang sudah dijaminkan kepada kreditor dihubungkan dengan asas kepastian hukum. (2) Untuk menganalisis kepastian hukum kreditor terhadap objek hak atas tanah milik yang sudah dijaminkan pada Boedel kepailitan.

## **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dalam menulis penelitian ini adalah sebagai berikut

### **Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur- literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Ansori, 2020).

### **Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan adalah spesifikasi penelitian deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau penjelasan secara konkrit tentang keadaan objek atau masalah yang diteliti. Penelitian deskriptif analisis adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia. Keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum .

### **Metode dan Teknik Pengumpulan Data**

Metode dan Teknik Pengumpulan Data dalam penulisan ini adalah dari studi kepustakaan. Yaitu bahan pustakan yang mencakup dokumen-dokumen resmi berupa putusan pengadilan, buku-buku perpustakaan peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian (Soekanto & Mamudji, 2015). Dan untuk mendukung terpenuhinya data sekunder maka akan dilakukan wawancara kepada pihak PPAT di Kota Bandung)

### **Metode Analisis**

Untuk menganalisis data yang diperoleh maka metode analisis yang akan digunakan adalah kualitatif. metode penelitian kualitatif merupakan suatu penelitian yang digunakan untuk meneliti objek alamiah, dimana peneliti sebagai instrumen kunci. Teknik pengumpulan data pada penelitian kualitatif dilakukan secara gabungan, sedangkan analisis datanya bersifat induktif. Hasil dari penelitian kualitatif lebih menekankan pada makna dibanding generalisasi (Sugiyono, 2019).

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Milik pada Boedel Kepailitan yang Sudah Dijaminkan kepada Kreditor**

Kata “jaminan” didalam Peraturan Perundang-Undang dapat dijumpai pada pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasannya pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam).

kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Tetapi dapat diketahui bahwa suatu jaminan itu berhubungan dengan permasalahan utang, yang mana didalam perjanjian pinjam-meminjam uang pihak kreditor meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk pelunasan utang, yang apabila pihak debitur tidak melunasi utang dalam waktu yang diperjanjikan.

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat didalam buku Djoni S.Gazali, Rachmadi Usman “Hukum Perbankan” ia berpendapat bahwa ia tidak sependapat dengan dipakainya istilah “jaminan pemberian kredit” didalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang diberi arti “keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Dalam pengertian selama ini sudah menjadi milik masyarakat umum bahwa jaminan (pemberian) kredit itu merupakan alternatif terakhir dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasabah debitur dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang. Dengan diberikan pengertian “jaminan (pemberian) kredit” sama dengan “keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”, maka arti dari “jaminan (pemberian) kredit” itu telah bergeser, sehingga tidak sesuai lagi dengan pengertiannya yang lazim dikenal selama ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal ini ialah bank bisa saja memberikan kredit kepada siapapun yang dikehendaknya, asalkan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Jadi, artinya bahwa kredit dapat diberikan walaupun tanpa disertai dengan agunan atau jaminan tambahan asalkan bank berkeyakinan terhadap kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya.

Nilai dari suatu jaminan yang diberikan kepada kreditor biasanya melebihi dari nilai kredit, hal tersebut dilakukan oleh pihak kreditor agar ia terlindungi dari kerugian. Jadi, ketika terjadi kemacetan kredit maka pihak bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit tersebut untuk membayar atau menutupi kredit yang macet. Tujuan dari jaminan kredit disini untuk melindungi pihak bank dari nasabah yang nakal, sebab hanya sedikit nasabah yang mampu tapi tidak membayar kreditnya. Intinya bahwa jaminan kredit disini merupakan terikatnya pihak debitur kepada kreditor dengan utang yang dimiliki dengan jaminan harta debitur, agar debitur tidak lari dari utangnya.

Pelunasan utang dengan jaminan itu ialah dengan cara lelang seperti yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, dan apabila terdapat sisa dari lelang tersebut maka dikembalikan kepada debitur. Pada prinsipnya barang jaminan itu harus milik debitur, tetapi didalam Undang- undang juga memperbolehkan

barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur. Jaminan merupakan suatu perlunasan utang oleh debitur kepada kreditor apabila dikemudian hari terjadi kemacetan pembayaran utang debitur dengan sejumlah harta kekayaan milik debitur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepailitan adalah suatu keadaan yang acap kali dialami oleh perusahaan-perusahaan. Masalah kepailitan tentunya tidak pernah lepas dengan masalah utang-piutang. Dikatakan perusahaan pailit apabila perusahaan tidak mampu membayar utangnya terhadap perusahaan (kreditor) yang telah memberikan pinjaman kepada perusahaan pailit. Perusahaan yang pailit kita sebut sebagai debitur. Menurut Kartono, kepailitan diartikan sebagai "Suatu sitaan dan eksekusi atas seluruh harta kekayaan semua kreditor-krediturnya bersama-sama yang pada waktu si debitur dinyatakan pailit mempunyai piutang dan untuk jumlah yang masing-masing kreditor dimiliki pada saat itu."

Persyaratan debitur dapat dinyatakan pailit dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU menyatakan yang dimaksud dengan Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. Adapun seorang debitur dapat dinyatakan pailit berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : (1) Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya. (2) Debitur paling sedikit tidak membayar satu utang kepada salah satu kreditor yang diartikan sebagai suatu keadaan bahwa debitur tidak membayar utangnya yang seharusnya dibayar. Apabila baru satu kali tidak membayar, maka belum dapat dikatakan suatu keadaan berhenti membayar. Keadaan berhenti membayar adalah adanya lebih dari satu kali tidak membayar, keadaan ini merupakan syarat mutlak untuk pernyataan pailit. (3) Utang yang belum dibayar telah jatuh waktu dan sudah dapat ditagih yang memiliki pengertian berbeda. Utang yang telah jatuh waktu dengan sendirinya menjadi utang yang dapat ditagih, namun utang yang telah dapat ditagih belum tentu utang yang telah jatuh waktu. Utang dikatakan jatuh waktu apabila telah sampai jadwal waktunya untuk dilunasi oleh Debitur. Suatu utang sekalipun waktunya belum tiba, tetapi mungkin saja utang itu dapat ditagih karena terjadi wanprestasi sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian.

Berdasarkan ketentuan kedua pasal tersebut, maka syarat-syarat agar dapat dinyatakan pailit yakni ; Adanya utang, Minimal satu dari utang sudah jatuh tempo, Minimal satu dari utang dapat ditagih, Adanya Debitur, Adanya Kreditor, Kreditor lebih dari satu, Pernyataan pailit dilakukan oleh pengadilan khusus yang disebut dengan Pengadilan Niaga, Permohonan pailit diajukan oleh Pihak yang berwenang, Syarat-syarat yuridis lainnya yang disebutkan dalam Undang-Undang Kepailitan;

Sebagaimana juga dijelaskan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini. Hal ini kemudian dipertegas dalam Undang-Undang Kepailitan yaitu setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak agunan atas perbedaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Dapatlah kita peroleh maksud dari kedua ketentuan tersebut dimana pemegang hak jaminan fidusia dan/atau tanggungan memiliki posisi yang secure didalam proses pailit maupun PKPU. Yang dapat diartikan dimana dengan adanya kondisi kepailitan ataupun PKPU tidak berpengaruh terhadap pemilik hak agunan tersebut. Dalam hal debitur dipailitkan, dalam praktiknya sering terjadi permasalahan pada saat Kreditor pemegang Hak Tanggungan akan melaksanakan haknya berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat keberatan dari Kurator dengan alasan telah melewati waktu 2 (dua) bulan sejak dimulainya insolvensi. Undang-Undang Kepailitan mengatur bahwa pada intinya setiap Kreditor pemegang hak agunan kebendaan seperti gadai, fidusia, hak tanggungan, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Namun pada Pasal lain mengatur bahwa hak eksekusi Kreditor dimaksud ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal pernyataan pailit diucapkan.

Selanjutnya diatur bahwa pada intinya Kreditor pemegang hak agunan kebendaan dimaksud harus melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan

insolvensi sebagaimana dimaksud. Dalam penjelasannya, disebutkan bahwa yang dimaksud harus melaksanakan haknya adalah bahwa Kreditor sudah mulai melaksanakan haknya. Merujuk ketentuan yang diatur Undang-Undang Kepailitan dengan tetap, Kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud harus melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi. Berdasarkan hal tersebut maka pemilik hak agunan tersebut harus melaksanakan haknya setelah jatuhnya insolvensi dalam kurun waktu 2 (dua) bulan.

Undang-undang Kepailitan ini yang sering digunakan kurator untuk menghentikan lelang yang diajukan oleh Kreditor pemegang hak tanggungan. Dengan demikian, jika terjadi kepailitan atas debitornya, maka pihak Kreditor pemegang hak tanggungan harus benar-benar memperhatikan batas waktu yang diatur dalam Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam melaksanakan hak eksekusinya.

Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di sisi lain, selaku pelaksana lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan harus memperhatikan apakah Kreditor masih mempunyai hak untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan milik debitornya yang telah dipailitkan. Kadang sampai pelaksanaan lelang pertama, Kreditor masih mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan. Namun karena pada saat lelang pertama objek Hak Tanggungan tidak laku terjual, maka dilakukan lelang ulang. Pada saat lelang ulang, jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya insolvensi sudah terlewati sehingga kreditor sudah tidak dapat melaksanakan haknya untuk menjual objek hak tanggungan. Kreditor biasanya memakai alasan bahwa yang penting sudah mulai melaksanakan haknya sesuai yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 59 ayat (1).

Mengingat pemegang hak tanggungan merupakan kreditur preferen yang mempunyai hak mendahului dari kreditur lainnya, seharusnya diberikan waktu yang cukup dalam melaksanakan hak eksekusinya dalam hal debitor dipailitkan. Untuk itu perlu ada upaya penyempurnaan pengaturan Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terutama yang menyangkut hak eksekusi dari kreditur pemegang agunan kebendaan agar dapat diberikan waktu yang lebih lama dari pengaturan yang ada sekarang. Hal ini juga diperlukan dari sudut lelang mengingat permohonan lelang Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan jumlahnya besar dan mendominasi pelaksanaan lelang secara keseluruhan, yang seringkali pada pelaksanaan lelang pertama hasilnya tidak ada peminat sehingga perlu dilakukan lelang ulang.

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa, meskipun dengan adanya status hukum debitor dalam pailit ataupun PKPU, hal tersebut tidak mengesampingkan hak-hak kreditor separatis dari pemegang jaminan fidusia maupun tanggungan. Status dari pemegang hak separatis yang masuk ke dalam daftar boedel pailit (harta pailit) jika melihat salah satu tugas dari kurator dalam melakukan pengurusan dan pemberesan adalah melakukan pencatatan terhadap seluruh harta-harta dari debitor pailit dan juga mencantumkan sifat dari piutang tersebut, maka dimasukkannya harta dari debitor yang sudah dijamin kepada bank tidak serta-merta menghilangkan hak dari pemegang jaminan tersebut.

Jika kurun waktu tersebut sudah dilewati dan pemilik hak agunan tersebut belum melaksanakan haknya, maka merujuk pada Undang-Undang Kepailitan yang isinya, setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud, Kurator harus menuntut diserahkan benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual tanpa mengurangi hak Kreditor pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut. Ketentuan tersebut menerangkan bahwa pemegang hak agunan harus melaksanakan haknya dalam kurun waktu 2 (dua) bulan semenjak dimulainya keadaan insolvensi.

Dalam hal kreditor pemegang hak agunan tidak melaksanakan haknya maka kurator berhak meminta seluruh kebendaan (sertifikat- sertifikat dan bukti lainnya) dari pemegang agunan untuk kemudian dilelang dan kemudian dibagikan kepada para. Dalam kontes status hukum debitor dalam PKPU, permasalahannya hampir sama penerapannya pada saat penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU), pemilik pemegang hak agunan tidak terpengaruhi akan proses PKPU yang berlangsung. Namun perlu diketahui lebih lanjut bahwa selama proses PKPU berlangsung pemilik hak agunan tidak dapat melaksanakan haknya.

### **Kepastian Hukum Kreditor Terhadap Objek Hak Atas Tanah Milik Yang Sudah Dijamin Pada Boedel Kepailitan**

Dalam keadaan kepailitan sudah masuk pada fase insolvensi maka harus dilakukan pemberesan terhadap boedel pailit. Pemberesan dilakukan oleh Kurator selaku eksekutor atas putusan pailit. Setelah boedel pailit

berada dalam keadaan insolvensi, Kurator wajib dengan segera melakukan pemberesan. Tugas pemberesan yang dilakukan oleh Kurator adalah menjual boedel pailit dan hasil penjualan itu dibagikan kepada kreditor secara prorata atau proposional. Hakim Pengawas dapat memerintahkan Kurator untuk membagikan hasil penjualan boedel pailit kepada kreditor yang telah dicocokkan piutangnya.

Penjualan boedel pailit dapat dilakukan secara lelang maupun di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan wajib dengan izin Hakim Pengawas. Hal ini untuk mencegah timbulnya risiko yang dipikul dalam pelaksanaan tugas Kurator, maka peran atau izin Hakim Pengawas sangat mutlak adanya, apabila Kurator menjalankan tugasnya dengan tanpa seizin Hakim Pengawas maka apabila ada kerugian-kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaiannya, kerugian tersebut akan ditanggung secara pribadi oleh Kurator. Izin yang diberikan oleh Hakim Pengawas kepada Kurator merupakan tugasnya sebagai Pengawas, oleh karena itu Hakim Pengawas harus hati-hati sebelum mengeluarkan izin. Izin menjual yang diberikan oleh Hakim Pengawas adalah untuk meningkatkan nilai boedel pailit.

Penjualan yang dilakukan oleh Kurator, baik secara lelang maupun di bawah tangan harus tetap bertujuan untuk meningkatkan nilai boedel pailit. Sebelum dijual, boedel pailit harus dinilai oleh penilai (appraiser). Kurator tidak boleh menjual boedel pailit di bawah harga yang telah ditentukan oleh penilai. Harga jual harus setara atau lebih besar dari harga pasar, atau sama dengan harga nilai jual objek pajak (NJOP). Setiap kurun waktu tertentu (6-12 bulan), apabila ada boedel pailit yang belum terjual, namun sudah pernah dinilai, maka sebaiknya diadakan lagi penilaian untuk menentukan harga yang patut.

Karena dalam kurun waktu tersebut besar kemungkinan sudah terjadi perubahan, baik terhadap boedel pailit maupun harganya. Semua boedel debitor pailit harus dijual di muka umum atau melalui lelang, baik yang dilakukan oleh balai lelang pemerintah maupun balai lelang swasta. Dalam hal penjualan secara lelang tidak tercapai, maka dapat dilakukan penjualan di bawah tangan dengan izin Hakim Pengawas yang dibuat dengan penetapan. Semua boedel pailit yang tidak segera atau sama sekali dapat dibereskan, maka Kurator yang memutuskan tindakan yang harus dilakukan terhadap benda tersebut dengan izin Hakim Pengawas.

Penjualan boedel pailit dapat dilakukan secara lelang maupun di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan wajib dengan izin Hakim Pengawas. Hal ini untuk mencegah timbulnya risiko yang dipikul dalam pelaksanaan tugas Kurator, maka peran atau izin Hakim Pengawas sangat mutlak adanya, apabila Kurator menjalankan tugasnya dengan tanpa seizin Hakim Pengawas maka apabila ada kerugian-kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaiannya, kerugian tersebut akan ditanggung secara pribadi oleh Kurator.

Izin yang diberikan oleh Hakim Pengawas kepada Kurator merupakan tugasnya sebagai Pengawas, oleh karena itu Hakim Pengawas harus hati-hati sebelum mengeluarkan izin. Izin menjual yang diberikan oleh Hakim Pengawas adalah untuk meningkatkan nilai boedel pailit. Penjualan yang dilakukan oleh Kurator, baik secara lelang maupun di bawah tangan harus tetap bertujuan untuk meningkatkan nilai boedel pailit.

Sebelum dijual, boedel pailit harus dinilai oleh penilai (appraiser). Kurator tidak boleh menjual boedel pailit di bawah harga yang telah ditentukan oleh penilai. Harga jual harus setara atau lebih besar dari harga pasar, atau sama dengan harga nilai jual objek pajak (NJOP). Setiap kurun waktu tertentu (6-12 bulan), apabila ada boedel pailit yang belum terjual, namun sudah pernah dinilai, maka sebaiknya diadakan lagi penilaian untuk menentukan harga yang patut. Karena dalam kurun waktu tersebut besar kemungkinan sudah terjadi perubahan, baik terhadap boedel pailit maupun harganya.

Semua boedel debitor pailit harus dijual di muka umum atau melalui lelang, baik yang dilakukan oleh balai lelang pemerintah maupun balai lelang swasta. Dalam hal penjualan secara lelang tidak tercapai, maka dapat dilakukan penjualan di bawah tangan dengan izin Hakim Pengawas yang dibuat dengan penetapan. Semua boedel pailit yang tidak segera atau sama sekali dapat dibereskan, maka Kurator yang memutuskan tindakan yang harus dilakukan terhadap benda tersebut dengan izin Hakim Pengawas. Waktu yang diberikan oleh Undang-Undang Kepailitan yaitu selama 90 hari memang dinilai tidak cukup jika dibandingkan dengan proses lelang hak tanggungan sebagaimana yang disampaikan oleh Advokat A yang berkantor di Kota Bandung. Proses penjualan objek hak tanggungan dengan lelang harus melalui beberapa proses terlebih dahulu, yaitu appraisal, kemudian pendaftaran untuk mengikuti jadwal lelang di KPKNL. Setelah lelang dilaksanakan, belum tentu langsung mendapat calon pembeli, sehingga proses lelang harus diundur kembali.

Putusan Pengadilan Nomor 623 K/Pdt.Sus/2012 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung memeriksa perkara perdata khusus Kepailitan tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dimana para pihak yang

dalam perkara adalah PT. Manado Convention Center (PT MCC), dan Kurator PT. Sulenco Boulevard Indah (dalam pailit). Dalam putusan tersebut pemohon dengan ini mengajukan keberatan atas dimasukkannya harta kekayaan sebagaimana disebut pada dalil-dalil gugatan dalam putusan tersebut.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum yang dikemukakan menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Dalam hal kepailitan terdapat ketidak pastian hukum karena hanya dalam jangka waktu 90 hari pemegang hak tanggungan diberi waktu untuk menjual seluruh jaminan yang ada pada kreditor, namun dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak semuanya selalu berjalan lancar. Sehingga kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai kreditor separatis dirasa tidak terlalu memberikan kepastian hukum.

**Tabel 1:** Sertifikat yang dibebankan hak tanggungan

Sertifikat yang dibebankan hak tanggungan	
Masuk dalam boedel pailit	
Tidak dapat dimasukan dalam boedel pailit	✓

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka kesimpulan yang dapat diperoleh dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut ; Kedudukan hukum objek hak atas tanah milik yang sudah dijaminan kepada kreditor melalui proses pembebanan hak tanggungan, memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan memberikan kedudukan khusus bagi kreditor yaitu kreditor preferen dan/atau kreditor separatis. Kedudukan khusus ini memberikan keistimewaan bagi kreditor dinatara kreditor- kreditor lainnya. Namun pada pelaksanaannya masih ditemukan objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan, ikut masuk kedalam boedel kepailitan sehingga tidak memberikan kedudukan khusus lagi bagi kreditor pemegang jaminan tersebut.

Dalam hal kepailitan terdapat ketidak pastian hukum karena hanya dalam jangka waktu 90 hari pemegang hak tanggungan diberi waktu untuk menjual seluruh jaminan yang ada pada kreditor. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak semuanya dapat tuntas dalam waktu 90 hari. Sehingga sesuai dengan peraturan jaminan tersebut masuk dalam boedel kepailitan. Sehingga kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai kreditor separatis dirasa tidak memberikan kepastian hukum.

#### **Daftar Pustaka**

- Albertus, A. (2010). Hukum Fidusia. Penerbit Selaras.
- Annisya Dwi Rahmayani Putri, & Lina Jamilah. (2023). Perjanjian Jaminan Personal Guarantee dalam Terwujudnya Kepastian Hukum. Bandung Conference Series: Law Studies, 3(1). <https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5050>
- Ansori, M. (2020). Metode Penelitian Kuantitatif. Airlangga University Press.
- Situmorang, V., & Soekarso. (1994). Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia. Rineka Cipta.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). Penelitian hukum normatif . Rajawali Press.
- Sugiyono. (2019). Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D. Alfabeta.
- Sumartono, A. (2005). Kredit Bermasalah dan Solusi Penyelesaiannya. Prenada Media Group.