**KEDUDUKAN BENDA JAMINAN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DAN EKSEKUSI BENDA JAMINAN DALAM HAL DEBITUR PAILIT**

Rully Afraldo Daely[[1]](#footnote-2)\*

Ramli Siregar[[2]](#footnote-3)\*\*

Windha[[3]](#footnote-4)\*\*\*

**ABSTRACT**

When debtor is bankrupt, all of the properties of debtor are confiscated under the supervision of a Supervise Judge for the interest of creditor. The holder of guarantee right as separatist creditor can implement his right as determined in Article 1178 KUHPerdata (Civil Law) as there is not bankruptcy. But in its implementation, the execution of collateral with guarantee right when debtor is bankrupt always found any obstacles either technical or non technical obstacles. Therefore, this research aims to study how the execution of collateral when debtor is bankrupt. The problem formulation in this thesis is did the collateral can be with guarantee right, what a position of collateral with guarantee right when debtor is bankrupt and how the execution of collateral when debtor is bankrupt.

The method and characteristic of study is an analysis descriptive i.e. a study that depict studied situation or event and than to analyze it based on facts such as secondary data from the primary law subject, secondary law subject and tertiary law subject. The approach method in this analysis is normative juridical by study and test the data related to the problems in execution of guarantee right. The data collecting method in this study is by literature study to collect the secondary data.

The collateral can with guarantee right if the collateral is a right on land. The position of collateral with guarantee right when debtor is bankrupt is categorized as bankruptcy property. The execution of collateral when debtor is bankrupt is by title executorial and parate execution. The obstacles in the execution of collateral when debtor is bankrupt is the state auction office did not ready for the selling ob auction object of guarantee right without fiat from the Chairperson of District Court and there is debtor who has not a good will by submit a suit to the district court to expand the execution process.

Keywords: Eksekusi, Hak Tanggungan, Kepailitan.

**I. PENDAHULUAN**

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang selanjutnya disebut UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.[[4]](#footnote-5) Dalam kegiatan pinjam meminjam dengan benda jaminan ini tidak selamanya berjalan lancar, ada kalanya debitur dinyatakan pailit.

Pada saat debitur dinyatakan pailit mengakibatkan seluruh harta kekayaan debitur untuk kepentingan semua kreditur yang bersangkutan yang dijalankan dilakukan sita umum dengan pengawasan seorang Hakim Pengawas dengan tujuan untuk menghindari adanya sita perorangan.[[5]](#footnote-6) Namun hal tersebut dapat dilakukan setelah adanya pencocokan penagihannya dan hanya untuk mengambil pelunasan dari jumlah yang diakui dalam penagihan tersebut.[[6]](#footnote-7) kreditur pemegang hak tanggungan melakukan eksekusi demi pengembalian piutang debitur pailit.

Dalam pelaksanaannya eksekusi benda jaminan yang dibebani Hak Tanggungan dalam hal debitur pailit sering terjadi hambatan-hambatan baik secara teknis maupun non teknis. Hambatan-hambatan tersebut tidak sering mengakibatkan proses eksekusi berlarut-larut, sementara pengembalian piutang kepada debitur sangatlah sensitif dengan waktu. Oleh karena itu perlu diadakan peninjauan terhadap benda jaminan yang dibebani hak tanggungan ini dan pelaksanaan eksekusi benda jaminan dalam hal debitur pailit guna mengurangi hambatan-hambatan yang akan terjadi di kemudian hari. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah benda jaminan dapat dibebani hak tanggungan?
2. Bagaimanakah kedudukan benda jaminan yang dibebani hak tanggungan dalam hal debitur pailit?
3. Bagaimanakah eksekusi benda jaminan dalam hal debitur pailit?

**II. METODE PENELITIAN**

**A. Spesifikasi Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini mengacu kepada Undang – Undang Kepailitan dan PKPU serta Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu keadaan yang menjadi objek penelitian dengan mendasarkan penelitian pada ketentuan hukum normatif.

**B. Sumber Data**

Data penelitian yang dipergunakan adalah data sekunder yang terdiri dari: *Pertama*, bahan hukum primer antara lain Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; *Kedua*, bahan hukum sekunder adalah bacaan yang relevan dengan materi yang diteliti; *Ketiga*, bahan hukum tertier, yaitu dengan menggunakan kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia

**C. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan penulis untuk mengumpulkan data penelitian ini adalah melalui studi pustaka *(library research*) yang berupa pengambilan data yang berasal dari bahan literatur atau tulisan ilmiah berkaitan dengan Kepailitan dan Hak Tanggungan.

**D. Analisis Data**

Jenis analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis normatif kualitatif yang menjelaskan pembahasan yang dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku seperti perundang-undangan. Data yang diperoleh dari penelusuran kepustakaan, dianalisis dengan deskriptif kualitatif yakni menggambarkan secara menyeluruh pokok permasalahan dan menganalisis data tersebut menurut kualitas dan kebenarannya kemudian dihubungkan dengan teori yang diperoleh dari penelitian kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan.

**III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

1. **Benda Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan**

Tidak semua benda jaminan dapat dijaminkan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank, benda yang dapat dijaminkan adalah benda–benda yang memenuhi beberapa syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :[[7]](#footnote-8)

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang bersifat mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan (contoh: hipotik, hak tanggungan, gadai, dan lain-lain). Jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya (contoh: *borgtocht*)[[8]](#footnote-9) Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.[[9]](#footnote-10)

Jaminan kebendaan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yakni hak milik, hak guna usaha, hak bangunan, hak pakai atas tanah Negara, dan juga hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan.

1. **Kedudukan Benda Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Pailit**

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Menurut Retnowulan Sutantio, kepailitan adalah eksekusi massal yang ditetapkan dengan keputusan hakim, yang berlaku serta merta, dengan melakukan penyitaan umum atas semua harta orang yang dinyatakan pailit, baik yang ada pada waktu pernyataan pailit, maupun yang diperoleh selama kepailitan berlangsung, untuk kepentingan semua kreditur yang dilakukan dengan pengawasan pihak yang berwajib.[[10]](#footnote-11)

Dalam hukum kepailitan dikenal prinsip *paritas creditorum*, artinya bahwa semua kreditur konkuren mempunyai hak yang sama atas pembayaran piutangnya. Hasil kekayaan debitur yang telah dijual akan dibagikan secara seimbang dan proporsional menurut besarnya piutang mereka masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan (Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata).[[11]](#footnote-12)

Alasan-alasan yang sah untuk didahulukan ini adalah karena kreditur tersebut memiliki hak jaminan kebendaan (*secured creditor*) atau kreditur tersebut memiliki hak preferensi untuk diistimewakan.[[12]](#footnote-13) Dalam Pasal 55 Ayat 1 UU no. 37 tahun 2004 memberikan kedudukan istimewa terhadap kreditur pemegang hak tanggungan dan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.[[13]](#footnote-14)

Ada perbedaan yang mendasar dalam pengaturan pelaksanaan hak-hak kreditur, kalau pemberi persil jaminan jatuh pailit. Dalam Pasal 21 UUHT dikatakan, bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak melaksanakan hak-haknya berdasarkan UUHT. Karena di sebutkan “pemegang hak tanggungan” secara umum, maka ketentuan itu berlaku untuk semua kreditur pemegang hak tanggungan.[[14]](#footnote-15) Tanpa mempersoalkan, ia pemegang hak tanggungan peringkat yang keberapa. Dengan demikian semua kreditur pemegang hak tanggungan adalah kreditur separatis.

Pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan haknya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 1178 KUHPerdata, yaitu menjual benda jaminan. Pasal 55 UU No. 37 Tahun 2004 menentukan dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56, Pasal 57 dan Pasal 58, setiap kreditur pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Dalam hal penagihan suatu piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 dan Pasal 137, maka mereka hanya dapat berbuat demikian setelah dicocokkan penagihannya dan hanya untuk mengambil pelunasan dari jumlah yang diakui dalam penagihan tersebut.[[15]](#footnote-16)

Kepailitan merupakan sita umum, dengan adanya sita umum ini hendaknya dihindari adanya sita perorangan. Pembentuk Undang-undang memandang perlu untuk memungkinkan adanya eksekusi “massal” dengan cara melakukan sitaan umum atas seluruh harta kekayaan debitur untuk kepentingan semua kreditur yang bersangkutan yang dijalankan dengan pengawasan seorang Hakim Pengawas. Sita umum tersebut haruslah bersifat konservatoir yaitu bersifat penyimpanan bagi kepentingan semua kreditur yang bersangkutan.[[16]](#footnote-17)

Pada dasarnya menurut Pasal 55 dan 61 UUKepailitan dan PKPU, harta debitur ketika dijatuhi putusan pailit menjadi boedel pailit, namun ada pengecualian tertentu terhadap pemegang hak gadai, hak retensi, hak ikatan panenan maupun hak tanggungan.

Sementara Pasal 61 mengatakan bahwa Kreditur yang mempunyai hak untuk menahan benda milik debitur, tidak kehilangan hak karena ada putusan pernyataan pailit, sehingga Putusan pernyataan pailit oleh hakim tidak mempunyai pengaruh terhadap pemegang hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya dan hak retensi.

Benda jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut dapat dijual oleh pemegang hak tanggungan menurut Pasal 1178 KUHPerdata seolah-oleh tidak ada kepailitan setelah melakukan pencocokan hutang dengan tujuan untuk mengambil pelunasan piutang tersebut.[[17]](#footnote-18) Proses eksekusi terhadap benda jaminan yang dibebani hak tanggungan sebagai harta pailit ini ditangguhkan selama 90 hari sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Sebagai harta pailit, benda jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut tidak hanya dapat dijual oleh Pemegang Hak Tanggungan namun dapat dilakukan oleh kurator dalam rangka keberlangsungan usaha Debitur dan memberikan perlindungan yang wajar bagi kepentingan pihak ketiga.[[18]](#footnote-19)

Benda jaminan yang dibebani hak tanggungan dapat dieksekusi secara langsung dilakukan oleh kreditur separatis atau pemegang hak tanggungan dan Kurator sedangkan harta pailit pada umumnya tidak demikian, segala hak untuk menjual dan mengurus harta pailit dilakukan oleh Kurator sebagai penanggung jawab terhadap proses pengurusan pailit.

1. **Eksekusi Terhadap Benda Jaminan Dalam Hal Debitur Pailit**

Eksekusi dalam kepailitan adalah sita umum. Pembentuk Undang-undang memandang perlu untuk memungkinkan adanya eksekusi “massal” dengan cara melakukan sitaan umum atas seluruh harta kekayaan debitur untuk kepentingan semua kreditur yang bersangkutan yang dijalankan dengan pengawasan seorang Hakim Pengawas. Sita umum tersebut haruslah bersfat konservatoir yaitu bersifat penyimpanan bagi kepentingan semua kreditur yang bersangkutan.[[19]](#footnote-20)

Eksekusi jaminan fidusia adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia[[20]](#footnote-21), ada 3 cara eksekusi benda jaminan fidusia, yaitu:

1. Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia. Yang dimaksud dengan titel eksekutorial (alas hak eksekusi), yaitu tulisan yang mengandung pelaksanaan putusan pengadilan, yang memberikan dasar untuk penyitaan dan lelang sita tanpa perantara Hakim.
2. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
3. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan para pihak. Penjualan ini dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia kepada pihak yang berpentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan (Pasal 29 UU Nomor 42 Tahun 1999)

Eksekusi hak tanggungan adalah berdasarkan titel eksekutorial dan eksekusi melalui lelang.

1. Titel eksekutorial

Kita melihat di sana pengaturan eksekusi berdasarkan keputusan Pengadilan atau Grosse akta, yang juga mengandung titel eksekutorial, dengan mencatumkan irah-irah di atasnya.[[21]](#footnote-22) Dengan demikian, pada asasnya (kecuali untuk parate eksekusi) pelaksanaan eksekusi harus didasarkan atas suatu titel eksekutorial.[[22]](#footnote-23)

Titel eksekutorial didapatkan melalui keputusan Pengadilan, jadi melalui perkara atau *grosse* akta, berdasarkan Pasal 14 UUHT melalui sertifikat hak tanggungan. Dapat disimpulkan, bahwa eksekusi hak tanggungan adalah dengan cara titel eksekutorial berdasarkan keputusan pengadilan, dan sertifikat hak tanggungan, dan juga dengan melalui parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT.

1. Asas pelaksanaan eksekusi melalui lelang

Penjualan dimuka umum (lelang) dilakukan apabila debitur wanprestasi dan kerjasama dengan pemilik jaminan tidak dimungkinkan lagi.[[23]](#footnote-24) Dalam Pasal 20 Ayat (1) UUHT ditentukan bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.

Secara teori dengan adanya kuasa khusus untuk menjual jaminan seperti tercantum di dalam sertifikat hak tanggungan, kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan dengan meminta bantuan kantor lelang tanpa meminta penetapan lelang eksekusi dari ketua pengadilan negeri, akan tetapi secara praktek hal ini tidak dapat dilakukan.[[24]](#footnote-25) Hal ini disebabkan adanya ketentuan dalam Pasal 1211 KUHPerdata yaitu agar lelang dapat dilaksanakan perlu adanya surat penetapan Pengadilan Negeri yang berisi perintah eksekusi yang mana ketentuan ini didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3210k.Pdr.1984 yang melarang kantor lelang untuk melakukan eksekusi, tanpa adanya penetapan pengadilan.[[25]](#footnote-26) Oleh karena itu, untuk melakukan pelelangan umum harus diperoleh penetapan pengadilan terlebih dahulu.[[26]](#footnote-27)

Pada kenyataannya Kantor Lelang Negara tidak bersedia melaksanakan penjualan lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan alasan harus ada *fiat* Ketua Pengadilan Negeri. Alasan tersebut dapat dipahami karena Kantor Lelang Negara dalam melaksanakan Pasal 6 UUHT harus mendasarkan pada Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 Ayat 2 dan 3 UUHT, yang pada intinya prosedur parate eksekusi harus mendasarkan Pasal 224 HIR / Pasal 258 RBg dan karena pelaksanaannya harus terlebih dahulu mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek hak tanggungan berada.

Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tiada henti-hentinya bahkan menimbulkan konflik norma. Hal tersebut dapat dikatakan bahwa pembentuk UUHT dalam memberika kewenangan (hak) pada kreditur pemegang hak tanggungan pertama tidak konsisten (*inkonsistensi*). Adanya ketidak konsistensi tersebut harus segera diatasi agar mencerminkan kepastian bagi para pihak.

Lembaga parate eksekusi, dalam praktek sering mengalami hambatan karena dimandulkan oleh Lembaga Peradilan. Mahkamah Agung dalam putusan No., 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 menyatakan bahwa parate eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan pengadilan negeri adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan adalah batal.

Putusan MA tersebut melemahkan Lembaga parate eksekusi yang sejak semula dimaksudkan untuk memudahkan kreditur dalam menagih piutangnya agar terjadi percepatan pengembalian piutang kreditur pemegang hak tanggungan.[[27]](#footnote-28) Lembaga parate eksekusi akan bermanfaat selain demi kepentingan kreditur preferen sebagai sarana untuk percepatan pengembalian piutang dari debitur yang wanprestasi, juga bermanfaat bagi debitur itu sendiri, yaitu agar jumlah hutang tidak bertambah besar apabila eksekusi yang dilakukan menjadi lama atau berlarut-larut.

Kemudian kendala yang dialami pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah perlawanan yang dilakukan oleh debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh Bank. Tidak jarang ketika mengetahui bahwa contohnya bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, debitur yang beritikad tidak baik membuat perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Gugatan ini diharapkan oleh debitur agar dapat menghentikan preses eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank, atau setidaknya mengulur waktu pelaksanaan eksekusi tersebut contohnya berdasarkan data dari tahun 2008, 2009 dan 2010 tercatat sebanyak 23 (dua puluh tiga) gugatan telah diajukan kepada PermataBank. Diantara sejumlah gugatan tersebut, beberapa diantaranya dilakukan oleh debitur sebelum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan.[[28]](#footnote-29)

Eksekusi obyek hak tanggungan secara paksa melalui pengadilan negeri tidak selalu berjalan dengan baik, sering ada perlawanan pihak ketiga dan oleh debitur sendiri. Dalam HIR hanya diatur perlawanan yang diajukan terhadap sita yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri (berupa : *consevatoire beslag, revindicatoire beslag, marital beslag, executie beslag*). Hal ini disebabkan parate eksekusi dalam pelaksanaannya tidak melibatkan Pengadilan Negeri, maka eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan parate eksekusi (Pasal 20 Ayat 1 huruf a UUHT) tidak dimungkinkan diajukan perlawanan, namun diajukan melalui gugatan biasa.

Eksekusi objek hak tanggungan juga menghadapi hambatan yakni debitur tidak mengosongkan obyek hak tanggungan setelah dijual lelang, apabila eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan, yaitu yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri (Pasal 14 jo. Pasal 20 Ayat I huruf b UUHT junto. Pasal 224 HIR), dan obyek hak tanggungan telah dibeli oleh pihak ketiga, tetapi ternyata debitur tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan. Dalam hal ini pihak ketiga sebagai pemenang lelang dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi pengosongkan berdasarkan Pasal 200 Ayat 11 HIR.

Berdasarkan Pasal 180 HIR. Upaya hukum ini sangat beralasan sebagaimana dijelaskan di atas bahwa HIR tidak mengenal parate eksekusi tetapi eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR. Parate eksekusi hanya diatur dalam Pasal 1178 Ayat 2 KUH Perdata sekarang Pasal 20 Ayat 1 huruf a.

Hambatan terbesar dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan adalah :[[29]](#footnote-30)

1. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ketentuan Pasal 6 UUHT tidak dapat berjalan ekfektif,
2. Titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan tidak berjalan dengan efektif,
3. Janji pengosongan obyek hak tanggungan tidak berjalan dengan efektif,
4. Kreditur tidak melakukan pengikatan hak tanggungan dengan sempurna,
5. Ketidaksesuaian pendatan tentang harga lelang antara debitur dengan pejabat lelang,
6. Gangguan dari pihak ketiga saat pelaksanaan eksekusi.

Walaupun masing-masing eksekusi tersebut terdapat kelemahan dan kelebihan, serta adanya beberapa hambatan-hambatan tersebut, akan tetapi preferensi kreditur pemegang hak tanggungan tetap dijamin untuk kepastian hukumnya.

**IV. PENUTUP**

**A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari uraian tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Benda jaminan dapat dibebani hak tanggungan, sepanjang benda jaminan tersebut adalah hak atas tanah. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang telah didaftarkan. Adapun benda selain tanah yang dapat dimasukkan menjadi benda jaminan yang dibebani hak tanggungan harus merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya tegas dinyatakan didalam sertifikat hak tanggungan. Objek yang sudah dibebani lebih dari satu hak tanggungan, demi menjamin pelunasan lebih dari satu hutang, maka peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftaran hak tanggungan tersebut.
2. Kedudukan benda jaminan yang dibebani hak tanggungan yakni hak atas tanah dalam hal debitur pailit dikategorikan sebagai harta pailit yang memiliki proses eksekusi istimewa atau khusus. Benda jaminan yang dibebani hak tanggungan dapat dieksekusi seolah-olah tidak ada kepailitan dan tidak perlu menunggu mengikatnya daftar pembagian eksekusi seperti yang ditegaskan dalam Pasal 56 dan 183 UUKepailitan dan PKPU. Benda jaminan yang dibebani hak tanggungan dalam hal debitur pailit dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan dan kurator, sedangkan harta pailit pada umumnya tidak demikian. Segala hak untuk menjual dan mengurus harta pailit dilakukan oleh kurator sebagai penanggung jawab terhadap proses pengurusan pailit.
3. Eksekusi benda jaminan antara lain hak tanggungan ada dua cara yakni dengan titel eksekutorial dan parate eksekusi. Hambatan yang pertama dalam eksekusi benda jaminan dalam hal debitur pailit diantaranya Kantor Lelang Negara tidak bersedia melaksanakan penjualan lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan alasan harus ada *fiat* Ketua Pengadilan Negeri. Alasan tersebut dapat dipahami karena Kantor Lelang Negara dalam melaksanakan Pasal 6 UUHT harus mendasarkan pada Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 Ayat 2 dan 3 UUHT, yang pada intinya prosedur parate eksekusi harus mendasarkan Pasal 224 HIR / Pasal 258 RBg dan karena pelaksanaannya harus terlebih dahulu mendapatkan *fiat* Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek hak tanggungan berada. Hambatan kedua yakni debitur yang beritikad tidak baik membuat perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk memperlama atau menghambat proses eksekusi obyek hak tanggungan.

**B. Saran**

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab terdahulu dan kesimpulan-kesimpulan tersebut di atas, dapat dirumuskan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlunya perbaikan dan penyempurnaan UUHT khususnya Pasal 13 yang kurang memberikan jaminan perlindungan kepada kreditur. Hal ini jelas tidak menguntungkan kreditur dalam hal debitur pailit karena pemegang hak tanggungan tersebut tidak akan berkedudukan sebagai kreditur separatis.
2. Sebaiknya dilakukan revisi terhadap UUKepailitan dan PKPU dan mengubah ketentuan penangguhan eksekusi benda jaminan selama maksimal 90 hari dalam Pasal 56 UUKepailitan dan PKPU.
3. Sebaiknya prosedur eksekusi obyek benda jaminan dalam hal debitur pailit lebih dipermudah yakni di Pengadilan sehingga memberikan pengecualian terhadap eksekusi benda jaminan tanpa fiat dari Ketua Pengadilan Negeri demi pelunasan piutang kreditur dalam waktu yang lebih singkat.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

Badrulzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Jaminan (Hukum Perdata Buku 2)*. Bandung: Mandar Maju, 2009.

Demsesky, Yordan. “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. Bank Permata, tbk.” Tesis, Fakultas Hukum, Program Pascasarjana, 2011.

Elijana. “Permasalahan-Permasalahan Jaminan Kredit dengan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.” Makalah dalam Makalah Para Pakar yang Berkaitan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 jo. Perpu No. 1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan. Mahkamah Agung RI, Jakarta, 27 November, 1998.

Koidin. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2005

Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004.

Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Adytia Bakti, 2007.

Sunarmi. *Hukum Kepailitan Edisi 2.* Jakarta: Sofmedia, 2010).

Sutantio, Retnowulan. *Kapita Selekta Hukum Ekonomi Dan Perbankan*. Jakarta: Varia Yustisia, 1996.

Windajani, Imma Indra Dewi. *Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yaogyakarta*. Yogyakarta: Laporan Hasil Penelitian Fakultas Hukum Universitas Atma jaya Yogyakarta, Tahun 2009.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Republik Indonesia, *Herzien Indonesis Reglement* (H.I.R) atau Reglemen Indonesia Baru (Staatblad 1984: No. 16 yang diperbaharui dengan Staatblad 1941 No. 44).

Republik Indonesia, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Republik Indonesia, Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Republik Indonesia, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Pokok-pokok Agraria.

**Website**

Erin Daryansyah. Perbedaan Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan, [*http://erindaryansyah.wordpress.com/2011/11/01/perbedaan-jaminan//*](http://erindaryansyah.wordpress.com/2011/11/01/perbedaan-jaminan%20kebendaan-dan-jaminan-perorangan//). (terakhir diakses tanggal 16 Maret 2013).

1. \*Mahasiswa Fakultas Hukum USU [↑](#footnote-ref-2)
2. \*\*Dosen Pembimbing I [↑](#footnote-ref-3)
3. \*\*\*Dosen Pembimbing II [↑](#footnote-ref-4)
4. Republik Indonesia, Undang-Undang 4 Tahun Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Bab I, Pasal 1, ayat 1. [↑](#footnote-ref-5)
5. Sunarmi, *Hukum Kepailitan Edisi 2* (Jakarta: Sofmedia, 2010), hal. 94 [↑](#footnote-ref-6)
6. Sunarmi, *Op. Cit.,* hal. 113. [↑](#footnote-ref-7)
7. H. Salim, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2007), hal.28. [↑](#footnote-ref-8)
8. Erin Daryansyah, ”Perbedaan Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan”, [*http://erindaryansyah.wordpress.com/2011/11/01/perbedaan-jaminan-kebendaan-dan-jaminan-perorangan//*](http://erindaryansyah.wordpress.com/2011/11/01/perbedaan-jaminan-kebendaan-dan-jaminan-perorangan//)*,* (diakses tanggal 16 Maret 2013). [↑](#footnote-ref-9)
9. H. Salim, *Op. Cit.,* hal.23. [↑](#footnote-ref-10)
10. Retnowulan Sutantio, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi Dan Perbankan*, (Jakarta: Varia Yustisia, 1996) hal. 85. [↑](#footnote-ref-11)
11. Sunarmi, *Op. Cit.,* hal. 42-43. [↑](#footnote-ref-12)
12. *Ibid.,* hal. 43. [↑](#footnote-ref-13)
13. *Ibid.,* hal. 193. [↑](#footnote-ref-14)
14. J. Satrio, *Op. Cit.,* hal. 279 [↑](#footnote-ref-15)
15. Sunarmi, *Op. Cit.,* hal. 113. [↑](#footnote-ref-16)
16. *Ibid.,* 94. [↑](#footnote-ref-17)
17. *Ibid.,* hal. 113. [↑](#footnote-ref-18)
18. *Ibid.,* hal. 114. [↑](#footnote-ref-19)
19. *Ibid.,*  94. [↑](#footnote-ref-20)
20. *Ibid.,* hal. 90 [↑](#footnote-ref-21)
21. J. Satrio, *Op. Cit.,* hal. 265. [↑](#footnote-ref-22)
22. *Ibid.,* [↑](#footnote-ref-23)
23. Mariam Darus Badrulzaman, Kompilasi Hukum Jaminan Buku Kedua, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), hal 102 [↑](#footnote-ref-24)
24. *Ibid.,* hal. 103. [↑](#footnote-ref-25)
25. *Ibid.,* [↑](#footnote-ref-26)
26. *Ibid.,* [↑](#footnote-ref-27)
27. Koidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2005), Hal 23-24 [↑](#footnote-ref-28)
28. Yordan Demsesky, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. Bank Permata, tbk”, (Tesis, Fakultas Hukum, Program Pasca sarjana Jakarta, 2011), Hlm. 58 [↑](#footnote-ref-29)
29. Imma Indra Dewi Windajani, *Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yaogyakarta*, (Yogyakarta: Laporan Hasil Penelitian Fakultas Hukum Universitas Atma jaya Yogyakarta, Tahun 2009). [↑](#footnote-ref-30)