

BAB III

KOHERENSI PENOLAKAN PERMOHONAN LELANG OLEH KPKNL SIDOARJO DENGAN DASAR PERATURAN MENTERI KEUANGAN NO.122 TAHUN 2023 LAMPIRAN HURUF B ANGKA ROMAWI I HURUF b TENTANG DOKUMEN PERSYARATAN KHUSUS ANGKA 7 HURUF (a) ANGKA 4 DENGAN PRINSIP *DROIT DE SUITE*

3.1. Tinjauan tentang lelang

3.1.1. Lelang Di Muka Umum

Keadaan insolvensi adalah keadaan dimana secara hukum Debitor sudah tidak mempunyai kemampuan untuk membayar utang - utangnya. Dalam keadaan insolvensi, penjualan atau pemberesan atas harta (*boedel*) pailit dapat segera dilakukan oleh kurator. Apabila atas harta (*boedel*) pailit diletakkan jaminan kebendaan, dalam hal ini kurator harus memberi kesempatan kepada kreditur pemegang hak jaminan kebendaan untuk mengeksekusi haknya.⁶³

Tindakan yang dilakukan oleh kurator sejak insolvensi adalah sebagai berikut :

1. Menjual harta benda debitor Pailit yang di atasnya tidak dibebankan jaminan kebendaan (tidak dijamin dengan hak tanggungan, fidusia, hipotek dan atau gadai).
2. Memberi kesempatan kepada kreditur pemegang jaminan kebendaan untuk mengeksekusi haknya dalam kurun waktu maksimal 2 (dua) bulan sejak tanggal dinyatakan insolvensi.⁶⁴

⁶³ Soedeson Tandra, *Hukum Kepailitan, kertas kerja kurator dan Pengurus, op cit.*, Hlm. 59

⁶⁴ *Loc. cit.*

Selama waktu 2 (dua) bulan yang diberikan oleh kurator sejak tanggal insolvensi kepada kreditor *separatis* (kreditor pemegang jaminan kebendaan) untuk mengeksekusi haknya. Ada dua kemungkinan yang bisa terjadi, yaitu eksekusi berhasil atau eksekusi gagal. Jika eksekusi berhasil, maka hal yang dilakukan oleh Kurator adalah :

1. Menuntut kreditor *separatis* (pemegang jaminan kebendaan) agar memberikan pertanggungjawaban kepada Kurator tentang hasil penjualan benda yang menjadi jaminan tersebut dan menyerahkan sisa hasil penjualan setelah dikurangi jumlah utang, bunga dan biaya kepada Kurator;
2. Menuntut Kreditor *separatis* (pemegang jaminan kebendaan) agar menyerahkan bagian dari hasil penjualan tersebut untuk jumlah yang sama dengan jumlah tagihan yang diistimewakan.

Apabila eksekusi gagal, maka Kurator mempersiapkan segala hal yang diperlukan sebagai persiapan untuk melakukan penjualan atas boedel pailit tersebut. Untuk itu, Kurator harus menuntut diteruskannya benda yang menjadi jaminan tersebut untuk selanjutnya dijual dimuka umum sesuai dengan tata cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, tanpa mengurangi hak kreditor pemegang hak tersebut untuk didahulukan atas hasil penjualan agunan tersebut.⁶⁵

⁶⁵ *Ibid*, Hlm.60

Lelang juga dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli, baik dalam negara yang menganut *civil law* maupun dalam *common law*.⁶⁶

Penjualan dimuka umum atau yang lazim disebut sebagai lelang adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan didepan orang banyak dengan penawaran harga yang semakin meningkat atau semakin menurun, dengan persetujuan harga atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang – orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang – orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁶⁷

Sejak lahirnya *Vendu Reglement* pada tahun 1908, unit lelang berada di lingkungan Departemen Keuangan dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung dibawah Menteri Keuangan.⁶⁸

Menurut kamus hukum, pengertian lelang adalah sebagai berikut :⁶⁹

“Bentuk penjualan barang – barang yang dipimpin oleh Pejabat Lelang dan dilaksanakan di muka umum dengan mendasarkan pada penawaran yang lebih tinggi sebagai pemenang barang lelang, setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli sebanyak – banyaknya.”

Asas – asas dalam lelang :⁷⁰

⁶⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta : Sinargrafika, 2017), hlm.1

⁶⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : PT. Gramedia, 1989), hlm.115

⁶⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang, op. cit.*, hlm. 7

⁶⁹ Charlie Rudiyyat, *Kamus Hukum edisi lengkap, op. cit.*, hlm.290

1. Asas keterbukaan adalah asas yang menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang – Undang. Oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga mencegah adanya praktik persaingan usaha yang tidak sehat, dan juga asas ini tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN) karena setiap orang bisa turut serta bertindak sebagai penawar;
2. Asas persaingan yaitu asas yang mengandung makna bahwa didalam proses lelang, setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran sampai harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli barang atau disebut sebagai pemenang lelang;
3. Asas keadilan yaitu asas yang mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan yakni penjual dan calon pembeli. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada salah satu peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual saja. Khusus pada pelaksanaan

⁷⁰ Rachmadi Usman, Hukum Lelang, *op. cit.*, hlm. 25

lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang - wenang yang dapat merugikan tereksekusi;

4. Asas kepastian hukum menghendaki agar pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan, dapat menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak – pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuatlah risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang tersebut digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya terhadap hasil lelang;
5. Asas efisiensi adalah asas yang menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga;
6. Asas akuntabilitas adalah asas yang menghendaki agar proses lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggung jawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Di negara Indonesia salah satu penyelenggara lelang adalah Kantor Lelang, yang kini dinamakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi vertikal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) atau penyelenggara lainnya

adalah Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas pelaksanaan pelayanan di bidang lelang.⁷¹

Dalam praktiknya, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui proses lelang di KPKNL dan dapat juga melalui penjualan dibawah tangan. Untuk mengetahui lebih lebih jelas tentang proses eksekusi hak tanggungan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut.

1. Penjualan jaminan hak tanggungan melalui proses lelang, yaitu penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik terus, yakni penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga terbatas dan pemenangnya adalah yang penawar harga tertinggi. Proses pelelangan tersebut merupakan pelelangan umum yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pelelangan dimuka umum adalah cara alternatif apabila penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan oleh Pihak kreditur tidak berhasil. Pasal 6 Undang undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tersebut melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*), pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pembeli, tidak perlu pula meminta penetapan dari ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

⁷¹ *Ibid*, hlm.66

Dengan demikian, cukuplah apabila pemegang hak tanggungan peringkat pertama itu mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut disebabkan kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang artinya kewenangan tersebut dimiliki demi hukum. Oleh karena itu kepala kantor lelang negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut dengan melaksanakan pelelangan.⁷²

Agar pelaksanaan penjualan jaminan tersebut dapat dilakukan secara jujur (*fair*), Undang – Undang Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh pasal 20 ayat (1) Undang – Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sebagaimana telah diuraikan dalam Bab II sub bab II.15, pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).⁷³

3.1.2. Lelang Dibawah Tangan

Penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan dapat dijual oleh kreditur sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain

⁷² H. Zulkarnain, *Penyitaan dan Eksekusi*, (Bandung : Pustaka setia, 2017), hlm.224

⁷³ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Hak Tanggungan)*, *op. cit.*, hlm. 164

yang berminat, tetapi dapat dibantu juga oleh pemilik tanah dimaksud. Pelaksanaan penjualan jaminan kebendaan dibawah tangan harus diperjanjikan di dalam APHT dan didahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam dua surat kabar yang terbit di daerah tempat lokasi tanah dan bangunan berada yang akan di jual. Hal ini dilakukan minimal satu bulan sebelum penjualan dilakukan serta tidak ada sanggahan dari pihak manapun apabila prosedur tidak dilakukan sebagai prosedur penjualan dibawah tangan maka batal demi hukum. Dalam hal ini debitur juga harus bersedia untuk hadir guna membuat dan menandatangani akta-akta atau dokumen yang berkaitan dengan penjualan tanah yang dibebani hak tanggungan.⁷⁴

Pelaksanaan penjualan dimuka umum terhadap obyek lelang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap obyek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur atau terksekusi terkait. Permohonan pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pengadilan Negeri yang meliputi obyek jaminan berada. Demikian pula pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang – Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit.⁷⁵

Lelang bawah tangan dalam kepailitan bisa dilakukan apabila harta (*boedel*) pailit masih belum ada penawaran (pembeli) setelah 3 (tiga) kali lelang di KPKNL, maka

⁷⁴ H. Zulkarnain, *Penyitaan dan Eksekusi, loc. cit.*

⁷⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang, op. cit.*, hlm.122

penjualan harta (*boedel*) pailit dapat dilakukan di bawah tangan dengan izin dari hakim pengawas. Proses penjualan harta (*boedel*) pailit di bawah tangan sama dengan proses jual beli biasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang mengatur bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar.⁷⁶

3.2. Hak – Hak Kreditur dalam Hak Tanggungan

Budi Harsono mengatakan bahwa keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang jaminan kebendaan yang diikat hak tanggungan tidak dimaknai dengan penguasaan fisik atas obyek dan digunakannya obyek tersebut yang dijadikan jaminan hak tanggungan, tetapi keistimewaan yang dimaksud adalah kesitimewaan untuk menjualnya dan mengambil hasilnya, baik seluruhnya maupun sebagian untuk pelunasan utang – utangnya apabila ia cidera janji (*wamprestasi*).⁷⁷

Manakala debitur cidera janji (*wanprestasi*), Undang – Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi Hak Tanggungan yang dimilikinya melalui mekanisme *parate executie* dan titel eksekutorial. Eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme *parate execute* memerlukan *fiat* dari Pengadilan Negeri, dalam hal ini Mahkamah Agung mencapuradukkan eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme *parate executie* dan titel

⁷⁶ Luthvi Febryka Nola, *Mafia Kepailitan dalam Penjualan Harta Pailit*, Jurnal, (Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, Nusantara I, Lantai 2, DPR RI, Jl. Jend. Gatot Subroto, Senayan, Jakarta 10270, Indonesia; email: luhvi.nola@dpr.go.id), 2018

⁷⁷ Lihat H. Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan, Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, op. cit.*, hlm.42

eksekutorial. Menghadapi kondisi tersebut, Undang – Undang Hak Tanggungan baik melalui mekanisme *parate executie* ataupun titel eksekutorial melalui penjelasan I sub 9 Undang – Undang Hak Tanggungan dan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang – Undang Hak Tanggungan pun turut mencampuradukkan eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme *parate executie* dan titel eksekutorial. Ketidak pastian hukum itu mengakibatkan, praktek perbankan jarang melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme *parate executie* dan selalu melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme titel eksekutorial.⁷⁸

3.2.1. *Parate* Eksekusi

Dalam pasal 6 Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan melalui pelelangan umum. Dari hasil pelelangan tersebut, kreditur dapat mengambil untuk pelunasan piutangnya atau yang biasa disebut dengan *parate* eksekusi. Penjelasan Pasal 6 UUHT (Undang-undang Hak Tanggungan) memberikan ketentuan bahwa *parate* eksekusi tersebut didasarkan pada klausul yang diperjanjikan dalam suatu akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Kelebihan dari *parate* eksekusi yaitu bahwa ia tidak memerlukan keterlibatan Pengadilan Negeri, sehingga *parate* eksekusi dinilai merupakan jalan yang mudah dan cepat dalam menyelesaikan piutang kreditur saat debitur cidera janji (*wanprestasi*).

⁷⁸ *Ibid*, hlm.76-77

Kelemahannya dari *parate* eksekusi ini adalah apabila debitur atau pihak ketiga tidak berkenan atau keberatan dan mengajukan gugatan atas eksekusi yang dilakukan oleh kreditur, maka pihak ketiga tersebut harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri di wilayah hukum obyek hak tanggungan tersebut berada. Karena cara yang digunakan harus dengan gugatan, gugatan yang diajukan tersebut akan dapat menunda eksekusi apabila belum dilakukan pelelangan sehingga eksekusi dapat menjadi berlarut-larut.⁷⁹

Sebagian ahli hukum berpandangan bahwa lembaga *parate* eksekusi sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1178 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata didalam praktiknya mempunyai kelemahan, bahkan dapat dikatakan memiliki hambatan dalam pelaksanaannya. Menurut Khoidin lembaga *parate* eksekusi telah dipangkas oleh lembaga peradilan, hal ini sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 3201K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan bahwa *parate* eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan pengadilan negeri meskipun berdasarkan pada pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata merupakan perbuatan melawan hukum dan penjualan yang dilakukan meskipun dimuka umum (lelang) adalah batal.⁸⁰

Putusan tersebut dianggap menerobos aturan yang telah ada yakni lembaga *parate* eksekusi yang semula dimaksudkan untuk memberikan kemudahan kepada kreditur dalam memenuhi piutangnya, sehingga sejak dijatuhkannya putusan Mahkamah Agung tersebut,

⁷⁹ H. Zulkarnain, *Penyitaan dan Eksekusi, op. cit.*, hlm.223-224

⁸⁰ H. Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan, Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, op. cit.*, hlm.58

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) tidak mau menerima permohonan lelang dari kreditur secara *parate* eksekusi.⁸¹

Sejak saat putusan tersebut dijatuhkan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menolak permohonan lelang *parate* eksekusi, namun secara praktik saat ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) masih menerima dan memproses permohonan *parate* eksekusi dari kreditur.

Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal hipotik. Namun ada perbedaannya antara *parate* eksekusi dari Hak Tanggungan dan *parate* eksekusi dari hipotik. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan *parate* eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Hipotiknya. Sedangkan dalam hak tanggungan, hak kreditur pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan *parate* eksekusi adalah hak yang diberikan oleh pasal 6 Undang – Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan.⁸²

3.2.2. Titel Eksekutorial

Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial secara fiat pengadilan berdasarkan pada pasal 14 ayat (3) Undang -Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

⁸¹ M. Khoidin, *Hukum Jaminan, Hak – Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan*, (Surabaya :LaksBang Yustitia, 2017), hlm. 91

⁸² ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Hak Tanggungan)*, *op. cit.*, hlm. 47

- (1) “Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat sebagaimana dimaksud ayat (1) memuat irah – irah dengan kata – kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- (3) Sertifikat sebagaimana ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebasan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.”

Berdasarkan ketentuan diatas, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana layaknya putusan pengadilan dan berlaku sebagai pengganti hipotek sepanjang mengenai hak tanggungan atas tanah, sehingga ia bisa di eksekusi melalui lembaga *parate* eksekusi yang telah ditentukan oleh Undang – Undang melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang kreditur pemegang hak tanggungan dengan hak pemegang hak tanggungan pertama mendahului daripada kreditur – kreditur lainnya. Dengan demikian sertifikat hak tanggungan memiliki kedudukan sejajar dengan putusan pengadilan karena irah – irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sehingga sertifikat tersebut tinggal dilaksanakan eksekusi saja tanpa harus menunggu putusan pengadilan.⁸³

⁸³ H. Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan, Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, op. cit.*, hlm.61

Proses yuridis dan administratif melekatnya titel eksekutorial pada Hak Tanggungan.⁸⁴

Tahap awal pengikatan perjanjian kredit atau perjanjian utang :

- a) Dalam salah satu pasalnya, disepakati janji debitur memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang.

Dengan demikian perjanjian kredit yang berisi janji – janji debitur memberikan Hak Tanggungan merupakan :

- Perjanjian pokok (*basic agreement, principal agreement*), yang berfungsi sebagai dokumen pertama untuk membuktikan adanya perjanjian utang piutang;
- Menurut pasal 10 ayat (1) Undang - Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, eksistensi janji - janji memberikan Hak Tanggungan dalam perjanjian utang (kredit) merupakan bagian tak terpisahkan dari janji pemberian Hak Tanggungan;
- Perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir* atau asesor dengan perjanjian pokok artinya perjanjian ikutan dari perjanjian pokok.

Hak Tanggungan tidak bisa berdiri sendiri tetapi merupakan ikutan dari perjanjian pokok yakni perjanjian yang memberi jaminan atas pelunasan utang yang disebut dalam perjanjian pokok.

⁸⁴ M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, *op. cit.*, Hlm. 189

b) Bentuk perjanjian pokok yang berisi pemberian Hak Tanggungan

Menurut penjelasan pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

- Dapat berbentuk akta dibawah tangan (*onderhands acte*)
- Dengan akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang (*authentieke acte*)

c) Pembuatan Hak Tanggungan dapat dilakukan didalam maupun luar negeri

- Tidak mensyaratkan validitas atau keabsahannya mesti dibuat didalam negeri;
- Tetap sah meskipun dibuat diluar negeri.

d) Subjek atau pihak – pihak dalam Hak Tanggungan :

- Orang perorangan (*natural person*);
- Badan hukum (*legal entity*);
- Dapat orang atau badan hukum asing dengan syarat bahwa kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk pembangunan diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

3.2.3. Hak untuk di dahulukan

Bahwa hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya atau yang lazim disebut dengan asas *droit de preference*, merupakan salah satu ciri dari jaminan kebendaan. *Droit de preference* artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas, dan dijelaskan pula

jika debitur melakukan cidera janji (*wanprestasi*) maka dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dalam pemenuhan piutangnya diantara kreditur – kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur.⁸⁵

Untuk mengetahui ciri – ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga jamina hak atas tanah, dapat diambil dari isi pasal – pasal yang ada beserta penjelasannya, antara lain : Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preferen*), yaitu kepada kredturnya sebagai berikut :

Ciri seperti ini tercantum dalam kalimat terakhir pasal 1 angka 1 yaitu :

”..... yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lainnya.”

Dalam berbagai peraturan perundang – undangan dan putusan pengadilan diberikan batasan mengenai *droit de preference*, yaitu :

Penjelasan pasal 6 Undang – Undang Hak tanggungan :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu 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 tersebut didasarkan pada janji – janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang 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 itu lebih dahulu daripada kreditur – kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pembei hak tanggungan.”⁸⁶

⁸⁵ Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie, op. cit.*, hlm.98

⁸⁶ *Ibid*, hlm. 99-100

Kemudian tersebut pula dalam pasal 20 ayat (1) huruf b pada kalimat terakhir dinyatakan bahwa :

“.... pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur – kreditur lainnya.”⁸⁷

3.2.4. Hak yang menyatakan dimanapun jaminan hak tanggungan berada mengikuti bendanya

Hak yang menyatakan hak tanggungan mengikuti dimana benda ditangan siapa atau yang disebut dengan *Droit de suite* berasal dari bahasa Perancis. *Droit de suite* merupakan istilah yang dikenal di negara - negara Eropa yang memiliki arti “*right to follow* . *The droit de suite literally translated as the right to follow.*”⁸⁸

Asas *droit de suite* adalah asas dimana hak mengikuti bendanya dimanapun juga, dalam tangan siapapun juga obyek jaminan itu berada. *Droit de suite* merupakan salah satu prinsip dari hak kebendaan yang memang pada dasarnya dikenal di Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan sebaliknya tidak dikenal di dalam hukum adat. Asas *droit de suite* ini diatur dalam pasal 7 Undang – Undang Hak Tanggungan yang menyatakan sifat Hak Tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyeknya tersebut berada (*droit de suite*). Asas ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan walaupun obyek Hak Tanggungan tersebut sudah berpindah

⁸⁷ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hak Atas Tanah edisi revisi, op. cit.*, hlm. 8-9

⁸⁸ Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie, loc. cit.*

tangan dan menjadi hak milik orang lain, tetapi kreditur tetap saja masih bisa menggunakan haknya melakukan eksekusi.⁸⁹

Asas atau sifat Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan hak atas tanah atau jaminan kebendaan yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu bila debitur ingkar janji (*wanprestasi*), sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan berpindah tangan karena dijual oleh pemiliknya (Pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.⁹⁰

Dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1025/Pdt.G/2012/PN. Sby, dinyatakan bahwa asas *droit de suite* memberikan kepastian hukum kepada kreditur pemegang hak tanggungan mengenai hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan atas tanah meskipun tidak ada penguasaan fisik atau hak atas tanah hanya penguasaan yuridis, yang menjadi obyek Hak Tanggungan bila debitur cidera janji (*wanprestasi*), sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga.⁹¹

⁸⁹ H. Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan, Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, op. cit.*, hlm.50-51

⁹⁰ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Hak Tanggungan), op. cit.*, hlm. 40

⁹¹ Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, dan Cessie, op. cit.*, hlm.107

3.3. Persyaratan Lelang dimuka umum oleh Debitur dan oleh Kurator terhadap aset Penjamin berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Prosedur tata cara penyelenggaraan lelang diatur dalam Bab VI pada bagian kedua pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 sebagai berikut :

1. Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.
2. Dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Dokumen persyaratan umum; dan
 - b. Dokumen persyaratan khusus yang meliputi:
 - a) Dokumen khusus permohonan Lelang; dan
 - b) Dokumen khusus pelaksanaan Lelang.
3. Dalam hal Penjual merupakan unit internal pada KPKNL, permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pejabat yang berwenang sesuai organisasi dan tata kerja DJKN kepada Kepala KPKNL yang bersangkutan.
 - Dalam hal Objek Lelang tidak berada dalam wilayah jabatan Pejabat Lelang namun masih dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada :
 - a. KPKNL yang terdekat dengan tempat Obyek lelang berada;

- b. Kantor Pejabat Lelang Kelas II dengan wilayah jabatan terdekat dengan tempat Objek Lelang berada; atau
- c. Balai Lelang.
 - a) Pengajuan permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan menggunakan Aplikasi Lelang.
 - b) Dalam hal pengajuan permohonan Lelang melalui Aplikasi Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dapat dilakukan, pengajuan permohonan Lelang dilakukan secara manual.
 - c) Pada Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997, dan Lelang Eksekusi benda sitaan penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi sesuai Pasal 47A Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019, dengan Objek Lelang berupa barang yang mudah rusak/busuk dan/ atau ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan Lelang berikut dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b angka 1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL melalui faksimile atau surat elektronik.
 - d) Dalam hal Lelang dengan 2 (dua) atau lebih Penjual yang dilakukan dalam 1 (satu) pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat

(4) huruf b dan ayat (5) huruf b, permohonan Lelang diajukan kepada Penyelenggara Lelang dalam 1 (satu) surat permohonan yang ditandatangani bersama.

- e) Tata cara pengajuan permohonan Lelang dan dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran huruf A dan huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Adapun dokumen persyaratan lelang lampiran huruf B sebagai berikut :

3.3.1. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan ketika debitur cidera janji Lampiran huruf B angka romawi I huruf b angka 4 :

- a) Dokumen khusus permohonan Lelang terdiri atas:
- 1) Salinan / foto copy perjanjian kredit/ akta pengakuan utang/ surat pengakuan utang/ Dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Salinan / foto copy sertipikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
 - 3) Fotokopi sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;

- 4) Salinan / foto copy perincian utang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- 5) Salinan / foto copy bukti bahwa:
 - b) Debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - c) Debitor telah pailit, berupa:
 - i. Putusan pailit;
 - ii. Asli dan/ atau fotokopi salinan putusan, penetapan, atau keterangan tertulis dari ketua pengadilan/hakim pengawas mengenai dimulainya keadaan insolvensi dan/ atau berita acara rapat yang ditandatangani oleh diketahui menyatakan hakim kurator pengawas dimulainya dan yang keadaan insolvensi, untuk kepailitan yang tidak berasal dari proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan/atau perdamaian;
 - iii. Untuk kepailitan yang berasal dari proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan/atau perdamaian, dalam hal terdapat dokumen tertulis dari pengadilan niaga yang menangani 1 perkara kepailitan yang memuat substansi tanggal dimulainya keadaan insolvensi yang berbeda dengan tanggal dimulainya keadaan insolvensi berdasarkan tanggal putusan pailit, harus melampirkan surat pernyataan dari pengadilan niaga mengenai kebenaran substansi dalam dokumen tertulis tersebut.

3.3.2. Lelang Eksekusi barta pailit Lampiran huruf B angka Romawi I huruf b angka 7 :

a) Dokumen khusus permobonan Lelang terdiri atas :

- a. Salinan / foto copy putusan pailit dari pengadilan niaga;
- b. Salinan / foto copy daftar boedel pailit yang diketahui oleh hakim pengawas;
- c. Surat pernyataan dari balai barta peninggalan/ kurator sebagai pihak yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;
- d. **Asli dan / atau foto copy bukti peralihan hak atau dokumen lain yang menyatakan aset merupakan milik terpailit, dalam hal aset masih tertulis milik pihak ketiga;**
- e. Asli dan / atau foto copy salinan putusan, penetapan, atau keterangan tertulis dari ketua pengadilan/ hakim pengawas mengenai dimulainya keadaan insolvensi dan / atau berita acara rapat yang ditandatangani oleh kurator dan diketahui hakim pengawas yang menyatakan dimulainya keadaan insolvensi, untuk kepailitan yang tidak berasal dari proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan / atau perdamaian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);
- f. Surat persetujuan Hakim Pengawas bahwa boedel pailit dijual melalui lelang, dalam hal terhadap putusan pailit diajukan kasasi atau peninjauan kembali;

- g. Asli surat pernyataan tanggung jawab mutlak dari kurator atas segala kerugian pembeli yang ditimbulkan akibat penolakan royalti hak jaminan kebendaan dari kreditur pemegang hak jaminan, dalam hal dokumen kepemilikan dikuasai oleh kreditur *separatis* (pemegang hak jaminan) tersebut;
 - h. Asli surat pernyataan tanggung jawab mutlak dari kurator untuk menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, dalam hal dokumen kepemilikan masih disimpan oleh kreditur *separatis* (pemegang jaminan kebendaan);
 - i. Asli dan / atau foto copy bukti kepemilikan / hak, apabila lelang kepemilikan / hak;
 - j. Asli dan / atau disertai foto copy dengan dokumen bukti yang menunjukkan adanya hak, dalam hal objek lelang berupa barang tidak berwujud; dan
- b) Salinan / foto copy laporan hasil penilaian / penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang dibuat oleh penilai / penaksir yang melakukan penilaian/ penaksiran yang memuat nomor laporan, objek penilaian, indikasi nilai dan tanggal penilaian / penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah}; atau
- c) Salinan / foto copy laporan hasil penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang dibuat oleh penilai yang melakukan penilaian yang memuat nomor laporan,

objek penilaian, indikasi nilai dan tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Dokumen bersifat khusus yang harus disampaikan sebelum pelaksanaan lelang terdiri atas:

- 1) Bukti pengumuman lelang disurat kabar;
- 2) Surat keterangan tanah atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam hal objek lelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun, atau surat keterangan pendaftaran rumah susun dalam hal objek lelang berupa satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun, atau surat keterangan dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan;
- 3) Surat pernyataan tanggung jawab formal dan materil dari penjual mengenai tidak adanya perubahan data fisik, data yuridis, dan / atau catatan lain atas bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang, dalam hal surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah / surat keterangan pendaftaran rumah susun / surat keterangan lainnya yang digunakan adalah surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah / surat keterangan pendaftaran rumah susun/ surat keterangan lainnya yang telah terbit sebelumnya; dan

- 4) Berita acara pelaksanaan Penjelasan Lelang dalam hal barang yang dilelang berupa:
- (a) Barang tidak berwujud;
 - (b) Surat berharga; atau
 - (c) Barang bergerak dengan nilai limit total paling sedikit Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

3.4. Penerapan asas *droit de suite* dalam Peraturan Menteri Keuangan No.122 tahun 2023 terhadap aset penjamin yang dijaminan debitur pailit.

Penerapan prinsip *droit de suite* dalam eksekusi aset jaminan terjadi ketika debitur wanprestasi (cidera janji), meskipun benda tersebut telah beralih penguasaan fisiknya dan bahkan telah beralih kepemilikan kepada pihak ketiga. Prinsip ini menegaskan bahwa hak kebendaan bersifat absolut dan mengikuti bendanya ke mana pun benda itu berpindah. Dalam konteks eksekusi, hal ini berarti kreditur tetap dapat mengeksekusi aset tersebut melalui pelelangan atau mekanisme hukum lainnya, tanpa terhalang oleh perpindahan kepemilikan. Sebagai contoh, jika aset berupa tanah atau bangunan yang dibebani hak tanggungan dijual oleh debitur kepada pihak lain sebelum utangnya dilunasi, maka kreditur tetap dapat melaksanakan eksekusi terhadap tanah atau bangunan tersebut berdasarkan hak tanggungan yang melekat. Penerapan prinsip ini memberikan jaminan hukum kepada

kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dan memperkuat fungsi jaminan dalam transaksi pembiayaan meskipun aset bukan atas nama debitur.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang merupakan regulasi pelaksana yang mempertegas perlindungan hak-hak pemegang jaminan kebendaan dalam eksekusi lelang. Salah satu asas hukum kebendaan yang tercermin dalam peraturan ini adalah asas *droit de suite* atau hak mengikuti, yaitu prinsip yang menyatakan bahwa hak kebendaan tetap melekat pada objeknya ke mana pun benda tersebut berpindah, dan siapa pun yang menguasainya. Dalam konteks kepailitan, prinsip ini memberikan kepastian bahwa hak kreditur separatis atas objek jaminan tetap dapat dilaksanakan meskipun objek tersebut telah menjadi bagian dari boedel pailit yang dikelola kurator. Namun dalam peraturan tersebut mengkaburkan penerapan asas *droit de suite* dalam hal lelang oleh Kreditur ketika debitur wanprestasi tidak mensyaratkan aset jaminan atas nama debitur, sedangkan permasalahan muncul ketika debitur dinyatakan pailit maka aset harus atas nama terpailit, sehingga hal ini melemahkan asas *droit de suite* tersebut karena ketika aset berpindah ke kurator maka eksekusi menjadi tidak bisa dijalankan.

Pasal 44 ayat (1) PMK 122/2023 menyatakan bahwa “Eksekusi jaminan oleh kreditur separatis terhadap barang jaminan dapat dilakukan melalui lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL atau penjualan di bawah tangan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.” Ketentuan ini menunjukkan pengakuan terhadap hak eksekusi

kreditur separatis sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU), yang menyebutkan bahwa "kreditur separatis dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan."

Lebih lanjut, dalam Pasal 45 PMK 122/2023, diatur bahwa hasil lelang dari objek jaminan diprioritaskan untuk melunasi piutang kreditur separatis. Ini menunjukkan bahwa asas *droit de suite* tidak hanya diakui secara normatif, tetapi juga diimplementasikan dalam mekanisme pelaksanaan eksekusi, di mana hak jaminan tetap melekat dan diutamakan dalam hal pembagian hasil lelang. Dalam literatur hukum, menurut Maria S.W. Sumardjono, asas *droit de suite* merupakan salah satu ciri utama hak kebendaan karena memberikan efektivitas pada hak tersebut tanpa terpengaruh oleh perpindahan kepemilikan objek jaminan (Sumardjono, 2001).⁹²

Dengan demikian, penerapan asas *droit de suite* dalam PMK 122/2023 sebetulnya sudah memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur separatis serta menjamin pelaksanaan eksekusi jaminan secara adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum kebendaan dalam sistem hukum Indonesia, namun ketika kurator yang melakukan pelelangan menjadi masalah karena persyaratan lelang mensyaratkan aset harus atas nama terpailit..

⁹² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2001), hlm.53

Proses kepailitan yang dimulai dari Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) mengakibatkan debitur dalam keadaan insolvensi, yang mana sejak putusan tersebut dijatuhkan kurator dapat langsung melakukan pemberesan atas boedel pailit, adapun putusan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Pemohon atas nama H. Fau Richard Masjedi melawan PT. Perkasa Multi Persada (PT. PMP) dan Ahli Waris Soebagio Gunawan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara : 90/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN. Niaga Sby.

Tahapan proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sesuai Keputusan Mahkamah Agung (KMA) Nomor : 109/KMA/SK/IV/2020 tentang pedoman penyelesaian perkara kepailitan dan PKPU dalam buku II adalah dimulai sejak putusan dijatuhkan, yaitu Pengurus harus mengumumkan di harian media cetak berskala lokal dan nasional guna memenuhi asas publisitas yang berisi nama Hakim Pengawas, nama Pengurus, tanggal rapat kreditur pertama dan batas akhir pengajuan tagihan.

Pada saat proses penundaan kewajiban pembayaran utang, aset penjamin dimasukkan oleh Pengurus Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dimasukkan kedalam boedel, dalam hal ini penjamin memberikan surat pernyataan jika aset tersebut sebagai pelunasan piutang debitur, sehingga tidak ada perlawanan oleh debitur maupun penjamin, sehingga aset tersebut masuk kedalam Daftar Piutang Tetap yang di tetapkan oleh Hakim Pengawas.

Dalam pertimbangan putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tersebut diatas, rencana perdamaian yang diajukan oleh debitur di tolak secara aklamasi oleh semua

kreditur, sehingga sesuai Undang – Undang Kepailitan, Majelis Hakim berpendapat jika rencana perdamaian yang diajukan oleh debitur tidak disetujui oleh para krediturnya maka debitur dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya.

Setelah debitur dinyatakan pailit oleh Pengadilan dan ditunjuk Hakim Pengawas untuk mengawasi pengurusan dan pemberesan harta pailit oleh Kurator maka sejak saat itu proses kepailitan dimulai, yaitu tahap pertama adalah pengumuman oleh Kurator, yang berisi batas waktu pengajuan tagihan, rapat kreditur pertama dan pemberesan.

Aset Penjamin yang dijamin oleh PT. Perkasa Multi Persada (Terpailit I) dan Ahli waris Soebagio Gunawan (Terpailit II) masuk didalam Daftar Piutang Tetap sebagai boedel pailit sehingga secara hukum harta tersebut harus dibereskan sebagai pelunasan utang debitur, baik pelaksanaan eksekusinya oleh kreditur sendiri maupun oleh kurator apabila kreditur separatis tidak berhasil melelang dalam waktu 2 bulan sebagaimana pasal 56 Undang – Undang Kepailitan.

Peraturan Menteri Keuangan No. 122 tahun 2023 tersebut bertentangan dengan asas *droit de suite* ketika kreditur pemegang jaminan aset pihak ketiga mendaftarkan tagihannya kepada kurator maka yang berwenang melakukan lelang dimuka umum adalah kurator setelah kreditur tidak bisa menjual dimuka umum dalam waktu 2 bulan dan aset tersebut harus diserahkan kepada kurator untuk dilakukan pemberesan dengan dasar Daftar Piutang Tetap yang di tetapkan oleh Hakim Pengawas. yang mengajukan lelang adalah kurator berdasarkan penetapan Hakim Pengawas.

Didalam pasal 27 Undang Undang Kepailitan mengatur tentang kreditur yang ingin memperoleh pemenuhan piutangnya dari debitur pailit maka harus mendaftarkan tagihan kepada kurator untuk di cocokkan, yang artinya kreditur pemegang jaminan aset pihak ketiga dapat mendaftarkan tagihannya kepada kurator apabila ingin mendapatkan pemenuhan atas piutangnya, selain itu jika nilai jaminannya yang dipegang oleh kreditur lebih kecil dari piutangnya maka kreditur tersebut dapat memperoleh pelunasan piutangnya sebagai kreditur konkuren.

Peraturan Menteri Keuangan No.122 tahun 2023 tersebut mengeliminasi tugas kurator sebagaimana amanat Undang – Undang Kepailitan pasal 185 yang mensyaratkan lelang dimuka umum guna tercapai asas publisitas dan transparansi dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit, dalam hal ini KPKNL hanya sebagai pelaksana dari Undang – Undang Kepailitan tersebut, yang mana dalam melakukan tugasnya kurator berdasarkan penetapan hakim pengawas.

Permasalahan selanjutnya ketika terjadi penolakan oleh KPKNL maka kurator dapat melakukan penjualan dibawah tangan dengan izin Hakim Pengawas, sehingga dalam hal ini tidak terpenuhinya asas publisitas dan transparansi dalam penjualan boedel pailit, dan rawan terjadi penggelapan terhadap boedel pailit yang menyebabkan kerugian bagi kreditur – kreditur, sehingga penolakan tersebut dapat menimbulkan beberapa kerugian dibandingkan manfaatnya.

Penolakan lelang karena aset bukan atas nama terpailit bertentangan dengan asas *droit de suite* karena pada prinsipnya *droit de suite* memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan eksekusi atas benda jaminan dimanapun benda tersebut berada, meskipun benda secara yuridis tidak dalam penguasaan fisik oleh pemegang hak tanggungan, sehingga penolakan tersebut tidak memberikan jaminan kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang telah diatur dengan Undang - Undang, karena dalam hal ini kurator tetap dapat melakukan pemberesan atas aset tersebut melalui penjualan dibawah tangan.

