



## Konsekuensi Hukum Bagi Para Kreditur Terhadap Eksekusi Jaminan atas Objek Hak Tanggungan

**Andalusia**

Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

\*Corresponding Author: [andalusia.boerma@gmail.com](mailto:andalusia.boerma@gmail.com)

### Info Artikel

Direvisi, 07/11/2025

Diterima, 15/12/2025

Dipublikasi, 30/12/2025

### Kata Kunci:

Kepastian Hukum; Hak Tanggungan; Jangka Waktu; Eksekusi; Kreditur Separatis; Peraturan Mahkamah Agung;

### Abstrak

Keberadaan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan mengamanatkan sebagai langkah hukum untuk melakukan sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim pengawas. Tujuan dari kepailitan itu sendiri sebagai instrumen hukum yang dibentuk oleh undang-undang untuk mengurangi permasalahan utang piutang yang timbul dikalangan Masyarakat dalam sektor perdagangan. Namun, seiring perkembangan perekonomian global sudah seringnya tindakan pailit sebagai upaya untuk menyelamatkan kepentingan para kreditur yang justru berpengaruh pada iklim perekonomian suatu negara. Proses kepailitan ini dapat dilakukan beberapa cara seperti debitur mengajukan proposal penundaan pembayaran utang atau memberikan jaminan kepada kreditur sebagai upaya untuk mengembalikkan hak-hak milik kreditur yang belum diterimanya. Namun, penulis melihat terdapat permasalahan dalam proses eksekusi, kreditur hanya diberikan jangka waktu 2 (dua) bulan. Berdasarkan fakta lapangan, terkadang kreditur masih kesulitan dalam mengeksekusi jaminan yang diberikan oleh debitur dengan alasan belum mendapatkan pembeli atau calon pembeli. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa pertama, . Pengaturan kepailitan bertujuan untuk menyelesaikan utang piutang antara debitur dengan kreditur sehingga debitur masih mendapatkan kesempatan untuk meneruskan kegiatan bisnisnya dengan baik dan stabil secara ekonomi. Kedua, Kedudukan harta jaminan pada hak objek tanggungan dalam lingkup kepailitan cukup beresiko bilamana kreditur separatis atas hak tanggungan tidak mampu mengeksekusi atau Lelang kepada calon pembeli dalam jangka waktu 2 (dua) bulan. Ketiga, tidak efektifnya ketentuan jangka waktu melaksanakan eksekusi selama 2 bulan bagi Kreditor Separatis sangat sempit dan terbatas karena tahapan yang harus dilakukan waktu yang cukup panjang. Oleh karena itu, perlu adanya produk hukum melalui Peraturan Mahkamah Agung atau disingkat PERMA mengenai masa jangka waktu bagi kreditur separatis untuk melakukan eksekusi atau pelelangan dan mencari calon pembeli hingga proses administrasi lainnya dengan menentukan masa waktu yang fleksibel. PERMA ini juga sebagai upaya memberikan kepastian hukum dan menyelamatkan kreditur separatis dalam eksekusi Jaminan objek hak tanggungan atas pailit debitur.

### Abstract

*The existence of Law Number 37 of 2004 concerning bankruptcy mandates legal steps to carry out confiscation general over all assets of the bankrupt debtor whose management and settlement are carried out by the Curator under the supervision of the Supervisory Judge. The purpose of bankruptcy itself as a legal instrument established by law to reduce debt problems that arise among the community in the trade sector. However, along with the development of the global economy, bankruptcy actions have become frequent as an effort to save the interests of creditors which actually affect the economic climate of a country. This bankruptcy process can be carried out in several ways, such as the debtor submitting a proposal to postpone debt payments or providing collateral to the*

### Keywords:

*Legal Certainty; Mortgage Rights; Time Period; Execution; Separatist Creditors; Supreme Court Regulations*

*creditor as an effort to return the creditor's property rights that have not been received. However, the author sees problems in the execution process, creditors are only given a period of 2 (two) months. Based on field facts, sometimes creditors still have difficulty in executing the collateral provided by the debtor on the grounds that they have not found a buyer or prospective buyer. The results of this study explain that first, . Bankruptcy regulations aim to resolve debts between debtors and creditors so that debtors still have the opportunity to continue their business activities well and economically stable. Second, the position of collateral assets in the object of collateral rights within the scope of bankruptcy is quite risky if the secured creditor over the collateral rights is unable to execute or auction to prospective buyers within a period of 2 (two) months. Third, the ineffectiveness of the provision of a 2-month execution period for secured creditors is very narrow and limited because the stages that must be carried out take quite a long time. Therefore, there is a need for a legal product through a Supreme Court Regulation or abbreviated as PERMA about The time period for secured creditors to execute or auction, find potential buyers, and complete other administrative processes, with a flexible timeframe. This PERMA also aims to provide legal certainty and protect secured creditors in executing collateral for mortgaged objects in cases of debtor bankruptcy.*

## PENDAHULUAN

Keberadaan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan mengamanatkan sebagai langkah hukum untuk melakukan sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim pengawas<sup>1</sup>. Pemberesan atas kekayaan debitur sebagai bentuk upaya untuk menyelematkan harta benda atau kepemilikan milik kreditur yang sebelumnya tidak dapat dilaksanakan oleh debitur. Tujuan dari kepailitian itu sendiri sebagai instrumen hukum yang dibentuk oleh undang-undang untuk mengurangi permasalahan utang piutang yang timbul dikalangan Masyarakat dalam sektor perdagangan. Namun, seiring perkembangan perekonomian global sudah seringnya tindakan pailit sebagai upaya untuk menyeleamatkan kepentingan para kreditur yang justru berpengaruh pada iklim perekonomian suatu negara.

Proses kepailitan ini dapat dilakukan beberapa cara seperti mengajukan proposal penundaan pembayaran utang kepada kreditur yang diajukan oleh debitur sebagai upaya untuk mengembalikan hak-hak milik kreditur yang belum diterimanya. Tetapi, terdapat pula langsung dilakukannya tahap pailit yang dimana tidak adanya upaya-upaya atau gagalnya debitur melaksanakan kewajiban. Terdapat pula dilakukannya tahap pailit dimana para kreditur mengajukan pailit debitur ke pengadilan yang dimana tidak adanya upaya-upaya untuk mengembalikan hak-hak kebendaan milik kreditur yang harus dilaksanakan oleh debitur berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya. Debitur dapat dikatakan telah pailit apabila tidak melaksanakan kewajibannya atau melampaui kesepakatannya dengan kreditur dan terdapatnya minimal 2 (dua) kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004.

Pada pokoknya pengaturan mengenai pemberesan harta kekayaan debitur tersebut merupakan suatu perwujudan atau norma perintah yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata. Pasal 1131 KUHPerdata memuat ketentuan normatif, sebagai berikut : "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan<sup>2</sup>. Tanggungan ini berupa jaminan yang diberikan kepada kreditur oleh debitur sebagai bentuk jaminan pembayaran hutang. Jadi apabila sewaktu-waktu debitur gagal melaksanakan kewajibannya dan dinyatakan

<sup>1</sup> Indonesia, Undang-undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, UU No. 37 Tahun 2004 (selanjutnya UUKPKPU), LN Nomor 131, Tahun 2004, TLN Nomor 4443, Pasal 1 angka 1.

<sup>2</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], (selanjutnya KUHPerdata) diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, (Bandung: Balai Pustaka, 1992), Pasal 1131

pailit maka kebendaan milik debitur yang sudah menjadi jaminan kreditur dapat diambil untuk mendapatkan hak kepemilikan kreditur yang sebelumnya tidak dapat dilaksanakan oleh debitur. Jaminan dalam kepailitan diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 bahwa “*Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan*”. Kreditor pemegang jaminan ini memiliki kewenangan untuk menjual jaminan yang diberikan oleh debitur sebagai upaya untuk mendapatkan haknya. Namun, penulis melihat terdapat permasalahan dalam proses eksekusi, kreditur hanya diberikan jangka waktu 2 (dua) bulan. Berdasarkan fakta lapangan, terkadang kreditur masih kesulitan dalam mengeksekusi jaminan yang diberikan oleh debitur dengan alasan belum mendapatkan pembeli atau calon pembeli. Apalagi bila kasusnya Adalah kreditur atas hak objek tanggungan yang hanya mendapatkan kesempatan untuk mengeksekusi hak tanggungan dalam kepailitan akan menimbulkan masalah karena proses Lelang membutuhkan jangka waktu yang lama. Dengan demikian bilamana lebih dari 2 (dua) bulan maka jaminan kebendaan atas hak objek tanggungan yang dipegang kreditur tidak berhasil dieksekusi maka konsekuensi hukumnya akan ditetapkan sebagai harta boedoel pailit sebagaimana diatur pada 59 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004.

Penulis menilai terdapatnya permasalahan hukum terkait jangka waktu eksekusi atas jaminan objek hak tanggungan yang dipegang oleh kreditur. Jangka waktu tersebut tidak realistik dan merugikan kreditur yang dimana tidak mendapatkan nilai atas jaminannya yang seharusnya. Melainkan, bilamana ditetapkan sebagai harta boedoel pailit maka kurator akan menjual objek hak tanggungan dengan cara dibawah tangan bahkan nilai penjualannya dibawah harga pasar pada jaminan kebendaan itu sendiri. Sejatinya, ini merupakan bentuk kerugian bilamana diatur dalam jangka waktu 2 (dua) bulan. Oleh karena itu, penulis akan menganalisis tentang “**Konsekuensi Hukum Bagi Para Kreditur Terhadap Eksekusi Jaminan Atas Objek Hak Tanggungan**”

## METODE PENELITIAN

Metode Penelitian ini yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis normatif (*doctrinal research*). Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum yang dihadapi. Dalam penelitian ini menggunakan beberapa jenis pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), konseptual (*Conceptual Approach*), dan Pendekatan kasus (*Case Approach*). Menurut Prof Peter Mahmud Marzuki adalah penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi<sup>3</sup>.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Definisi Kepailitan Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

Peraturan perundang-undangan kepailitan berfungsi untuk melindungi kepentingan pihak-pihak terkait dalam hal ini kreditor dan debitor, atau juga Masyarakat.<sup>4</sup> Mengenai hal ini, penjelasan umum UU Kepailitan menyebutkan beberapa faktor perlunya pengaturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang.<sup>5</sup> Faktor-faktor yang dimaksud sebagai berikut;

- Menghindari perebutan harta debitur apabila dalam waktu yang sama ada beberapa kreditor yang menagih piutangnya dari debitur.

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Group 2007).h.35

<sup>4</sup> Yuhelson, “Hukum Kepailitan di Indonesia”. Gorontalo: Ideas Publishing. 2019. Hlm.16

<sup>5</sup> Ibid. Yuhelson, “Hukum Kepailitan di Indonesia”. Gorontalo: Ideas Publishing. 2019. Hlm.16

- b. Menghindari kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitur tanpa memperhatikan kepentingan debitur atau para kreditor lainnya.
- c. Menghindari kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah seorang kreditor atau debitur sendiri. Misalnya, debitur berusaha untuk memberi keuntungan kepada seorang atau beberapa orang kreditor tertentu sehingga kreditor lainnya dirugikan. Atau adanya perbuatan curang dari debitur untuk melaikan semua harta;
- d. kekayaannya dengan maksud untuk melepaskan tanggung jawabnya terhadap para kreditor<sup>6</sup>.

Pengaturan kepailitan yang diatur dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 merupakan bentuk Pembangunan hukum dalam dunia bisnis di Indonesia dan untuk menyelesaikan utang-piutang yang tidak menguntungkan terhadap perekonomian nasional. Pengaturan kepailitan juga bertujuan untuk menyelesaikan utang piutang antara debitur dengan kreditur sehingga debitur masih mendapatkan kesempatan untuk meneruskan kegiatan bisnisnya dengan baik dan stabil secara ekonomi. Kepailitan merupakan sebuah upaya untuk menjamin pembayaran utang debitur kepada kreditor<sup>7</sup>. Menjamin pembayaran utang debitur kepada kreditur merupakan bagian dari menyelematkan aset-aset milik kreditur yang dipinjam oleh debitur. Upaya ini menawarkan penyelesaian masalah utang-piutang yang adil, cepat, terbuka dan efektif.<sup>8</sup> Adil, cepat, terbuka, dan efektif merupakan bentuk kepastian hukum dalam penyelesaian gagal bayar yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur.

Menurut Sudikmo Mertokusumo kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik<sup>9</sup>. Kolerasi UU Kepailitan dengan teori kepastian hukum sebagai upaya dalam menyelematkan aset-aset milik kreditur yang dipinjam oleh debitur. Definisi harta pailit memang tidak disebutkan secara implisit di dalam Ketentuan Umum UU No. 37 Tahun 2004. Jika melihat kepada Pasal 21 UU No. 37 Tahun 2004, disebutkan bahwa “Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”<sup>10</sup>. Hukum kepailitan pada prinsipnya merupakan sita umum atas seluruh kekayaan debitur pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dengan tujuan utamanya adalah menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitur pailit secara proporsional (prorate parte) dan sesuai dengan struktur kreditor.<sup>11</sup>

Melalui Hukum Kepailitan diharapkan adanya pembagian harta kekayaan debitur yang adil dan proporsional kepada masing-masing kreditor kecuali apabila diantara para kreditor ada yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihannya, sehingga lebih terjamin keamanannya dan terjamin juga kepentingan para pihak yang bersangkutan. Pengaturan hukum kepailitan di Indonesia telah beberapa kali mengalami perubahan sejak diberlakukannya Faillissements Verordening Stb. 1905 No. 217 jo Stb. 1906 No. 348 sampai dengan perubahan terakhir melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU). Ada beberapa faktor yang mendorong perlunya revisi terhadap peraturan kepailitan, yaitu antara lain: Pertama, untuk menghindari perebutan harta debitur

<sup>6</sup> Ibid. Yuhelson, “Hukum Kepailitan di Indonesia”. Gorontalo: Ideas Publishing. 2019. Hlm.17

<sup>7</sup> Adriel Michael Tirayo dan Yoefanca Halim, “Problematika Definisi Harta Pailit dalam Kepailitan dan PKPU untuk Mencapai Kepastian Hukum”. Verstek Jurnal Hukum Acara. 7(2): 306-316

<sup>8</sup> Luthvi Febryka Nola, “Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan”, Jurnal DPR RI, Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan dan Kesejahteraan, Vol 8:2, November 2017, hlm. 256

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, “Penemuan Hukum,” Yogyakarta: Liberty (2009).

<sup>10</sup> Op.Cit. Adriel Michael Tirayo dan Yoefanca Halim....hlm. 306-316

<sup>11</sup> Lambok Marisi Jakobus Sidabutar, “Hukum Kepailitan dalam Eksekusi Harta Benda Korporasi sebagai Pembayaran Uang Pengganti”. Jurnal Antikorupsi INTEGRITAS, 5 (2), 75-86

apabila dalam waktu yang sama ada beberapa kreditor yang menagih piutangnya dari debitör.<sup>12</sup> Kedua, untuk menghindari adanya kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitör tanpa memperhatikan kepentingan debitör atau para kreditor lainnya. Ketiga, untuk menghindari adanya kecurangankecurangan yang dilakukan oleh salah seorang kreditor atau debitör itu sendiri<sup>13</sup>.

Objek sengketa hukum kepailitan dengan mengacu pada pengertian dan tujuan di atas, adalah “utang” dan “lebih dari satu kreditor”. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004. Objek mengenai “utang” dan jumlah kreditor yang harus lebih dari satu, menjadi syarat fundamental dalam mengajukan permohonan pailit terhadap debitör untuk diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga. Dalam hukum kepailitan, kreditor dibagi menjadi tiga golongan yaitu: Kreditor Separatis; Kreditor Preferen; dan Kreditor Konkuren<sup>14</sup>. Kreditor separatis adalah kreditor yang dapat melaksanakan haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.<sup>15</sup> Termasuk kreditor separatis misalnya pemegang gadai, pemegang jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, agunan kebendaan lainnya Kreditor preferen atau kreditor dengan hak istimewa adalah kreditor seperti yang diatur dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUHPerdata<sup>16</sup>. Adapun kreditor konkuren atau kreditor bersaing adalah kreditor yang tidak mempunyai keistimewaan sehingga kedudukannya satu sama lain sama<sup>17</sup>.

Dalam kasus ini, kategori kreditur yang memegang hak objek tanggungan dapat dikategorikan sebagai kreditur separatis. Kreditur separatis ini memegang jaminan aset yang didahulukan yang seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Namun, kreditur separatis atas hak objek tanggungan hanya mendapatkan kesempatan selama 2 (dua) bulan dalam melakukan pelelangan objek tersebut. Tetapi, seringkali proses pelelangan ini mengalami resiko gagal Lelang dikarenakan tidak adanya calon pembeli untuk membeli objek hak tanggunga milik kreditur separatis. Walauapun kreditur separatis sebagai kreditur yang memegang jaminan aset yang diutamakan seolah-olah tidak terjadi kepailitan tetapi tidak memberikan keleluasaan waktu dalam proses pelelangan tersebut. Ini merupakan wujud kelemahan dalam UU Kepailitan yang justru seyogyanya bertujuan untuk menyelesaikan pembayaran hutang kepada kreditur oleh debitür. Menurut Usman, 18 pengertian pailit dan kepailitan diwakili dengan kata-kata bankrupt dan bankruptcy yang mengandung arti pemogokan pembayaran atau kemacetan pembayaran. Penulis menyayangkan bahwa UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan hanya fokus pada penyelesaian hutang tetapi tidak melihat proses jangka waktu yang realistik proses pelelangan khususnya kreditur separatis yang memegang hak objek tanggungan. Maka dari itu, kepailitan ini tidak hanya dimaksudkan untuk menghindari perebutan harta debitür melainkan juga mengatur jangka waktu pelelangan atas objek hak tanggungan yang dimiliki oleh kreditur separatis.

## **Harta Jaminan Pada Hak Objek Tanggungan Dalam Pembayaran Utang Kreditur**

Pada dasarnya hak objek tanggungan dalam kepailitan dapat dilakukan eksekusi dalam jangka waktu 2 (dua) bulan. Kreditur yang memegang hak objek tanggungan dikategorikan sebagai kreditur separatis dikarenakan seolah-olah tidak terjadi pailit. Dalam UU Kepailitan

<sup>12</sup> Irianto, C. (2015). Penerapan Asas Kelangsungan Usaha Dalam Penyelesaian Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Jurnal Hukum dan Peradilan 4(3): 399-418.

<sup>13</sup> Irianto, C. (2015). Penerapan Asas Kelangsungan ..... 399-418.

<sup>14</sup> Syafrudin Makmur, “Kepastian Hukum Kepailitan Bagi Kreditur dan Debitur Pada Pengadilan Niaga Indonesia”. Mizan; Jurnal Ilmu Syariah, FAI Universitas Ibn Khaldun (UIKA) BOGOR Vol. 4 No. 2 (2016), pp. 337-368.

<sup>15</sup> Ibid. Syafrudin Makmur, “Kepastian Hukum Kepailitan.....hlm.337-368

<sup>16</sup> Ibid. Syafrudin Makmur, “Kepastian Hukum Kepailitan.....hlm.337-368

<sup>17</sup> Man S. Sastrawidjaja, Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, PT. Alumni, Bandung, 2010, h. 127

hak objek tanggungan sebagai harta yang tidak terpisah dari harta yang dipailitkan serta tidak dapat diambil oleh kurator untuk sebagai boedoel pailit. Sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UU Kepailitan bahwa;

Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Kedudukan harta jaminan pada hak objek tanggungan cukup beresiko bilamana kreditur separatis atas hak tanggungan tidak mampu mengeksekusi atau Lelang kepada calon pembeli dalam jangka waktu 2 (dua) bulan. Pembayaran hutang milik kreditur separatis menggunakan jaminan hak objek tanggungan bilamana gagal dieksekusi akan ditetapkan oleh kurator sebagai bagian dari boedoel pailit. Sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (2) dan (3) UU Kepailitan;

Setelah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kurator harus menuntut diserahkannya benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185, tanpa mengurangi hak Kreditor pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut (**Pasal 59 ayat (2)**)

Setiap waktu Kurator dapat membebaskan benda yang menjadi agunan dengan membayar jumlah terkecil antara harga pasar benda agunan dan jumlah utang yang dijamin dengan benda agunan tersebut kepada Kreditor yang bersangkutan. (**Pasal 59 ayat (3)**)

Konsenkuensi hukum bilamana hak objek tanggungan masuk kedalam harta boedoel pailit akan kemungkinan besar kreditur separatis mendapatkan hak-nya berdasarkan penjualan objek tanggungan berdasarkan dibawah harga pasar demi mempercepat lakunya jaminan tersebut oleh kurator. Peran kurator itu sendiri, mengambilah untuk melakukan eksekusi atas harta jaminan pada hak objek tanggungan bertujuan untuk mengembalikan hak-hak para kreditur separatis lainnya walaupun hasilnya tidak sesuai dengan modal yang telah diberikan kepada debitur sebelumnya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutang terlebih dahulu sebelum kreditor-kreditor lainnya<sup>18</sup>. Aturan tersebut menempatkan posisi yang kuat kepada lembaga jaminan, yaitu posisi yang diprioritaskan atau mendahulu kepada pemegangnya<sup>19</sup>. UU Kepailitan mendudukan kedudukan pemegang hak tanggungan hanya sebatas prioritas mendahulukan kreditur separatis untuk melakukan eksekusi atau Lelang. UU Kepailitan pada jaminan hak objek tanggungan tidak memperhatikan risiko maupun durasi waktu proses Lelang atau eksekusi pada harta jaminannya tersebut. Hal ini justru menimbulkan suatu ketidaksempurnaan bagi pelaksanaan eksekusi atas hak objek tanggungan oleh kreditur separatis yang diberikan durasi waktu yang cukup singkat.

Penulis menilai bahwa ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU Kepailitan mengenai durasi waktu pelelangan hak objek tanggungan selama 2 (dua) bulan akan merugikan kreditur separatis untuk mendapatkan nilai penjualan yang terbaik berdasarkan harga pasar. Disisi lain, ketentuan durasi waktu 2 (dua) bulan dalam pelelangan hak objek tanggungan oleh kreditur separatis bertujuan untuk menghindari intervensi kreditur-kreditur lainnya sehingga ini merupakan bentuk perlindungan dari negara bahwa bilamana dilakukan pelelangan dengan cepat maka kreditur separatis akan mendapatkan nilai modal yang telah dipinjamkan oleh debitur tersebut. Dengan demikian harta jaminan pada hak objek tanggungan dalam pembayaran utang debitur diprioritaskan atau didahului dan kreditur separatis selaku pemegang objek tanggungan

<sup>18</sup> Ariyanto, "Akibat Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Mendaftarkan Sebagai Kreditor Dalam Kepailitan". Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 2 VOL. 29 MEI 2022: 305 - 323

<sup>19</sup> Burhan Sidabariba, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2019, hlm. 98

mempunyai hak untuk eksekusi sendiri dengan jangka waktu 2 (dua) bulan. Lalu, kelemahan eksekusi hak objek tanggungan terdapat resiko bagi kreditur separatis apabila tidak berhasilnya pelelangan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan. Bila itu terjadi maka harta Jaminan pada hak objek tanggungan dapat dimasukkan sebagai harta boedoel pailit oleh kurator demi terlaksananya eksekusi dengan cepat.

### **Efektivitas Jangka Waktu Eksekusi Harta Jaminan oleh Kreditur Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004**

Berbicara efektivitas maka akan tertuju pada ketepatan dan kesesuaian dengan teori, norma dan pelaksanaannya di lapangan. Penulis setelah mengkaji Pasal 55 UU Kepailitan mengenai jangka waktu 2 (dua) bulan untuk eksekusi hak tanggungan oleh kreditur memiliki resiko yang merugikan bagi para kreditor separatis. Pasalnya, Batasan jangka waktu selama 2 (dua) bulan tidak menjamin bahwa kreditur separatis mendapatkan calon pembeli untuk membeli jaminan objek tanggungan itu sendiri. Eksekusi hak tanggungan yang melibatkan kreditur separatis hanya dapat terlaksana apabila terjadi sinkronisasi yang tepat antara UU Hak Tanggungan dan UU Kepailitan serta PKPU<sup>20</sup>. Sinkronisasi ini bertujuan untuk menyelaraskan perlindungan hukum bagi kreditur separatis yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dengan yang terdapat dalam UU Kepailitan dan PKPU.

Penulis menganalisis UU Hak Tanggungan dengan UU Kepailitan seharusnya mengatur durasi waktu dalam pelelangan mandiri oleh kreditur separatis harus memperhatikan keadaan dan hambatan mencari calon pembeli yang akan membeli objek tanggungan itu sendiri. Jika merujuk pada Pasal 55 ayat (1) UU Kepailitan yang mengatur durasi jangka waktu 2 (dua) bulan dalam pelelangan mandiri oleh kreditur separatis maka akan menimbulkan ketidaksesuaian di lapangan serta merugikan kreditur separatis dimana jaminannya akan dijual dan dikategorikan sebagai harta boedoel pailit oleh kurator. Permasalahan ini merupakan suatu bentuk ketidakpastian hukum, dimana UU Kepailitan tidak mampu melihat keadaan kreditur dalam pelelangan dalam segi hambatan maupun dampak resiko bila gagalnya pelelangan itu sendiri.

Ketentuan jangka waktu melaksanakan eksekusi selama 2 bulan bagi Kreditor Separatis sangat sempit dan terbatas karena tahapan yang harus dilakukan cukup panjang diantaranya<sup>21</sup>. Pertama, penunjukan *appraiser* untuk menilai objek jaminan kebendaan yang hendak dilelang yang diatur Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.<sup>22</sup> Kedua, Pengurusan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah bagi jaminan tidak bergerak. Ketiga, menentukan nilai limit yang diatur dalam Pasal 43 PMK Nomor 27 Tahun 2016. Keempat, mengajukan permohonan lelang di KPKNL dan menunggu penetapan jadwal lelang. Kelima, mengumumkan rencana lelang. Keenam, melaksanakan lelang.

Penulis menganalisis perlu adanya penentuan durasi waktu dalam pelelangan atas hak objek tanggungan oleh kreditur separatis yang lebih fleksibilitas. Seharusnya ini pengadilan niaga atau Lembaga peradilan perhatian terhadap posisi kreditur separatis Ketika mendapatkan kesulitan atau hambatan mencari calon pembeli untuk membeli harta jaminannya tersebut sehingga hasil penjualannya menjadi modal yang kembali kepada kreditur yang sebelumnya dipinjamkan oleh debitur. Produk hukum itu sendiri dapat dibentuk melalui **PERATURAN**

<sup>20</sup> Andy Gustaf Hutabarat, dkk, "Perlindungan Kreditur Separatis terhadap Jangka Waktu Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam proses Insolvensi". Bina mulia Hukum, Volume 14, Nomor1 ,(2025).hlm. 174-186

<sup>21</sup> Dicki Nelson dan Romy Alfius Karamoy, "Problem Jangka Waktu Hak Eksekusi Kreditor Separatis Atas Jaminan Kebendaan".hukumonline.com. <https://www.hukumonline.com/berita/a/problem-jangka-waktu-hak-eksekusi-kreditor-separatis-atas-jaminan-kebendaan-1t66d8978d7d260/?page=2> diakses pada tanggal 18 September 2025

<sup>22</sup> Ibid. Dicki Nelson dan Romy Alfius Karamoy....".hukumonline.com

**MAHKAMAH AGUNG** atau disingkat PERMA. Kedudukan PERMA untuk mengisi kekosongan hukum dalam penyelenggaraan peradilan, dengan kedudukan di bawah undang-undang namun mengikat secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta mengatur yang berkaitan dengan hukum acara di peradilan umum. PERMA itu sendiri sebagai upaya memberikan kepastian hukum dan menyelamatkan kreditur separatis atas pailit debitur. Ketentuan PERMA ini mengatur secara khusus masa jangka waktu bagi kreditur separatis untuk melakukan eksekusi atau pelelangan dan mencari calon pembeli hingga proses administrasi lainnya tanpa harus menentukan masa waktu yang rigid. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi hak objek tanggungan oleh dapat dilaksanakan secara fleksibel dan tidak merugikan kreditur separatis demi mendapat nilai penjualan berdasarkan harga pasar yang ideal.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Pengaturan kepailitan yang diatur dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 merupakan bentuk Pembangunan hukum dalam dunia bisnis di Indonesia dan untuk menyelesaikan utang-piutang yang tidak menguntungkan terhadap perekonomian nasional. Pengaturan kepailitan juga bertujuan untuk menyelesaikan utang piutang antara debitur dengan kreditur sehingga debitur masih mendapatkan kesempatan untuk meneruskan kegiatan bisnisnya dengan baik dan stabil secara ekonomi. Melalui Hukum Kepailitan diharapkan adanya pembagian harta kekayaan debitor yang adil dan proporsional kepada masing-masing kreditor kecuali apabila diantara para kreditor ada yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihannya, sehingga lebih terjamin keamanannya dan terjamin juga kepentingan para pihak yang bersangkutan.

Kedudukan harta jaminan pada hak objek tanggungan cukup beresiko bilamana kreditur separatis atas hak tanggungan tidak mampu mengeksekusi atau Lelang kepada calon pembeli dalam jangka waktu 2 (dua) bulan. Pembayaran hutang milik kreditur separatis menggunakan jaminan hak objek tanggungan bilamana gagal dieksekusi akan ditetapkan oleh kurator sebagai bagian dari boedoel pailit. Konsenkuensi hukum bilamana hak objek tanggungan masuk kedalam harta boedoel pailit akan kemungkinan besar kreditur separatis mendapatkan hak-nya berdasarkan penjualan objek tanggungan berdasarkan dibawah harga pasar demi mempercepat lakunya jaminan tersebut oleh kurator.

Pasal 55 UU Kepailitan mengenai jangka waktu 2 (dua) bulan untuk eksekusi hak tanggungan oleh kreditur memiliki resiko yang merugikan bagi para kreditor separatis. Pasalnya, Batasan jangka waktu selama 2 (dua) bulan tidak menjamin bahwa kreditur separatis mendapatkan calon pembeli untuk membeli jaminan objek tanggungan itu sendiri. Eksekusi hak tanggungan yang melibatkan kreditur separatis hanya dapat terlaksana apabila terjadi sinkronisasi yang tepat antara UU Hak Tanggungan dan UU Kepailitan serta PKPU. Ketentuan jangka waktu melaksanakan eksekusi selama 2 bulan bagi Kreditor Separatis sangat sempit dan terbatas karena tahapan yang harus dilakukan cukup panjang diantaranya.

### Saran

Perlu adanya produk hukum dalam penentuan durasi waktu dalam pelelangan atas hak objek tanggungan oleh kreditur separatis yang lebih fleksibilitas. Produk hukum itu sendiri dapat dibentuk melalui PERATURAN MAHKAMAH AGUNG atau disingkat PERMA. Kedudukan PERMA untuk mengisi kekosongan hukum dalam penyelenggaraan peradilan, dengan kedudukan di bawah undang-undang namun mengikat secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta mengatur yang berkaitan dengan hukum acara di peradilan umum. PERMA itu sendiri sebagai upaya memberikan kepastian hukum dan menyelamatkan kreditur separatis atas pailit debitur.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Adriel Michael Tirayo dan Yoefanca Halim, "Problematika Definisi Harta Pailit dalam Kepailitan dan PKPU untuk Mencapai Kepastian Hukum". Verstek Jurnal Hukum Acara. 7(2): 306-316
- Andy Gustaf Hutabarat, dkk, "Perlindungan Kreditur Separatis terhadap Jangka Waktu Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam proses Insolvensi". Bina mulia Hukum, Volume 14, Nomor1 ,(2025).hlm. 174-186
- Ariyanto, "Akibat Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Mendaftarkan Sebagai Kreditor Dalam Kepailitan". Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 2 VOL. 29 MEI 2022: 305 – 323
- Burhan Sidabariba, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan; Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2019
- Irianto, C. (2015). Penerapan Asas Kelangsungan Usaha Dalam Penyelesaian Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Jurnal Hukum dan Peradilan 4(3): 399-418.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Lambok Marisi Jakobus Sidabutar, "Hukum Kepailitan dalam Eksekusi Harta Benda Korporasi sebagai Pembayaran Uang Pengganti". Jurnal Antikorupsi INTEGRITAS, 5 (2), 75-86
- Luthvi Febryka Nola, "Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan", Jurnal DPR RI, Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan dan Kesejahteraan, Vol 8:2, November 2017.
- Man S. Sastrawidjaja, Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, PT. Alumni, Bandung, 2010
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Group 2007
- Sudikno Mertokusumo, "Penemuan Hukum," Yogyakarta: Liberty (2009).
- Syafrudin Makmur, "Kepastian Hukum Kepailitan Bagi Kreditur dan Debitur Pada Pengadilan Niaga Indonesia". Mizan; Jurnal Ilmu Syariah, FAI Universitas Ibn Khaldun (UIKA) BOGOR Vol. 4 No. 2 (2016), pp. 337-368.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Kepailitan
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Yuhelson, "Hukum Kepailitan di Indonesia". Gorontalo: Ideas Publishing. 2019