

---

## UPAYA HUKUM TERHADAP KREDITOR ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN DARI UPAYA SITA JAMINAN OLEH PIHAK KETIGA DALAM KEPAILITAN

I Made Dermawan

Dosen Fakultas Hukum Universitas Pamulang

Email: [made.dermawan@gmail.com](mailto:made.dermawan@gmail.com)

### ABSTRAK

Kondisi yang menyebabkan pihak kreditor mengantisipasi dan menyelamatkan asset perseroan terhadap ketidakmampuan debitor dalam melakukan pembayaran utangnya yang salah satunya adalah membuat jaminan kebendaan yaitu dengan membuat hak tanggungan sebagai salah satu jaminan yang diakui oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa pemasangan hak tanggungan sebagai hak kebendaan dapat ditempuh dengan melakukan upaya hukum yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga pihak bank selaku kreditor preferen mempunyai kedudukan yang diutamakan atas objek Hak Tanggungan dari upaya sita jaminan oleh pihak ketiga dan kreditor berhak untuk melakukan lelang objek jaminan atau melakukan parate eksekusi yang didasarkan pada perjanjian antara pihak kreditor dan pemilik tanah tersebut

**Kata Kunci:** *Upaya Hukum, Hak Tanggungan, Kepailitan, Sita Jaminan*

### ABSTRACT

*This condition will caused creditors to anticipate and recover the company assets againts the debtors inability to pay the debt which to make the mortgage right as one of the guarantee which is recognized by law 04 year 1996. According to the research result, it can be concluded that the installation of mortgage right as a material right can be done by doing a legal effort by making Deed of Assignment of Mortgage (APHT) made by Land Deed Official (PPAT) and registered to Local Land Office, so that bank as a preferen creditor has a priority position on the object of the Guaranteed Right from the seizure of collateral by a third party and the creditor shall be entitled to undertake the auction of guarantee object or perform the execution parate based on the agreement between the creditor and the owner of the land.*

**Keywords:** *Legal Effort, Right Mortgage, Bankruptcy, Guarantee Confiscation*

---

## Pendahuluan

Pembangunan ekonomi di Indonesia merupakan bagian dari pembangunan nasional sebagai salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Dalam rangka membantu upaya itu, dibutuhkan stabilitas ekonomi yang salah satu diantaranya ditandai dengan sehatnya dunia perbankan. Keterlibatan bank sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, hal ini sesuai dengan fungsi bank itu sendiri dimana bank adalah suatu bentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, selanjutnya menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Kredit merupakan faktor yang penting dalam perkembangan perekonomian masyarakat, pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah sebagai berikut :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa untuk melindungi hak kreditor apabila debitor wanprestasi adalah melalui eksekusi Hak Tanggungan. Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Para debitor yang memperoleh kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan dengan baik dan tepat waktu yang diperjanjikan. Pada kenyataannya selalu ada sebagian nasabah yang karena sesuatu sebab sehingga tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah meminjaminya. Apalagi dalam keadaan perekonomian yang makin terpuruk dan jauh dari ketidak pastian saat ini mengakibatkan banyak terjadi kredit macet pada bank-bank pemberi kredit. Akibat hal tersebut pihak bank tentunya akan mengalami kesulitan, karena tidak dibayarnya bunga dan pokok pinjaman oleh debitor, bahkan pihak bank sebagai pemberi pinjaman kadang kala menemui kendala-kendala dalam melakukan penagihan kepada debitor,

yang diakibatkan tertunggaknya hutang pokok dan bunga kredit yang tidak dibayar oleh pihak debitor sehingga bisa kemungkinan timbul pailit.

Untuk itu guna menjamin kepentingan bank maka salah satunya dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum pada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya dengan cepat dan biaya ringan adalah dengan memperkuat lembaga jaminan untuk kredit yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah atau Kependekan dari Undang-Undang tersebut adalah “ Undang-Undang Hak Tanggungan “ ( UUHT ).

Untuk itu, pada pelaksanaan pemberian kredit bank, selain berbagai analisis yang secara teknis dan finansil harus dilakukan oleh pihak bank demi pengamanan dari aspek hukum, diantaranya melalui pengikatan pengikatan hak agunan yang kuat termasuk pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan kredit yang telah diberikan oleh pihak bank. Namun, ada permasalahan lain apabila objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit telah dipasang kemungkinan adanya gugatan dari pihak ketiga dan upaya sita jaminan yang telah dipasang hak tanggungan tersebut dan dikabulkan oleh Pengadilan maka tentu hal ini yang harus dihindari oleh pihak bank selaku kreditor.

### **Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, pokok permasalahan dalam tulisan ini adalah: *Pertama*, Bagaimana perlindungan hukum kreditor atas kepailitan yang diajukan oleh pihak debitor ? *Kedua*, Upaya hukum apa saja yang perlu ditempuh terhadap kreditor atas objek Hak Tanggungan dari upaya sita jaminan oleh Pihak Ketiga ?

### **Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan tersebut, maka tujuan penulisan ini adalah pertama, untuk mengetahui serta menganalisa sejauh mana perlindungan hukum pihak kreditor atas kepailitan yang diajukan oleh pihak debitor terhadap objek Hak Tanggungan yang sedang dijamin. Kedua, upaya hukum apa saja yang dapat ditempuh oleh pihak kreditor dalam melindungi jaminannya dari sita jaminan pihak ketiga

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, dimana didalamnya membahas mengenai peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang kedudukan kreditor terhadap jaminan yang dipasang Hak Tanggungan beserta pelaksanaannya, serta teori hukum atau doktrin-doktrin hukum terhadap perkara permohonan pailit yang diajukan pihak debitor dalam proses kepailitan.

## Pembahasan

### Perlindungan Hukum Kreditor atas Kepailitan yang Diajukan oleh Debitor

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang: Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

Pailit dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum diartikan sebagai keadaan debitor yang berutang yang berhenti membayar atau tidak membayar utang-utangnya, hal ini tercermin dalam Pasal 2 ayat (1) UUKPKPU menentukan:

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri atau atas permohonan satu atau lebih kreditornya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU dinyatakan bahwa permohonan pailit harus dikabulkan secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi.

Yang dimaksud dengan "fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana" adalah adanya fakta dua atau lebih kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu tidak dibayar. Sedangkan perbedaan besarnya jumlah utang yang dialihkan oleh pemohon pailit dan termohon pailit, tidak menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hadi Shubban, *Hukum Kepailitan*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 73.

Dalam Kepailitan, terdapat 2 (dua) subjek hukum dasar yang dapat dinyatakan Pailit adalah:<sup>2</sup>

1. Pihak yang mengajukan permohonan pernyataan pailit (pemohon pailit)

a. Debitor sendiri

Pada pasal 2 ayat (1) UUKPKPU, undang-undang memberikan kesempatan seorang debitor untuk mengajukan permohonan pailit atas dirinya sendiri. Apabila debitor masih terikat dalam perkawinan yang sah maka dapat dilakukan atas persetujuan suami atau istrinya (Pasal 4 aya (2) UUKPKPU)

b. Kreditor

Pada pasal 2 ayat (1) UUKPKPU, yang dimaksud kreditor dalam ayat ini adalah kreditor konkuren, kreditor separatis maupun kreditor preferen. Khusus kreditor separatis dan preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan dan haknya untuk didahulukan

2. Kejaksaan

Menurut Pasal 2 ayat (2) UUKPKPU, permohonan pailit terhadap debitor dapat diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum demi kepentingan umum

3. Bank Indonesia

Menurut Pasal 2 ayat (3) UUKPKPU, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia apabila debitornya adalah bank dengan berdasarkan pada penilaian kondisi keuangan dan perbankan secara keseluruhan.

4. Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM)

Menurut Pasal 2 ayat (4) UUKPKPU, dalam hal debitor adalah perusahaan efek, bursa efek, lembaga miring dan penjaminan, lembaga penyimpanan dan penyelesaian.

5. Menteri Keuangan

Menurut Pasal 2 ayat (5) UUKPKPU, Menteri Keuangan dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit dalam hal debitornya adalah perusahaan asuransi, perusahaan reasuransi, dana pensiun atau badan usaha milik negara yang bergerak di bidang kepentingan publik.

---

<sup>2</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, LaksBang Justitia Surabaya, 2015, hlm. 65.

Agar dapat dinyatakan pailit, seorang debitor harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor
- b. tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih
- c. atas permohonan sendiri atau permohonan satu atau lebih kreditornya

Menurut Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 2 disebutkan bahwa yang menjadi pemohon dalam suatu perkara pailit adalah suatu pihak sebagai berikut:

- a. pihak debitor itu sendiri;
- b. salah satu atau lebih dari pihak kreditor;
- c. pihak Kejaksaan jika menyangkut dengan kepentingan umum;
- d. pihak Bank Indonesia jika debitornya adalah suatu bank;
- e. pihak Badan Pengawas Pasar Modal jika debitornya adalah suatu perusahaan efek, bursa efek, lembaga kliring dan penjamin, lembaga penyimpanan dan penyelesaian;
- f. pihak Menteri Keuangan jika debitornya adalah perusahaan asuransi, perusahaan reasuransi, dana pension, atau Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang kepentingan publik.

Pihak-pihak yang dapat dinyatakan pailit menurut ketentuan Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah debitor, debitor yang dimaksud adalah:

- a. Orang-perorangan, baik laki-laki maupun perempuan yang telah menikah maupun yang belum menikah. Jika orang - perorangan yang telah menikah maka permohonan tersebut hanya dapat diajukan dengan ijin suami atau istri yang bersangkutan, kecuali antara mereka tidak ada percampuran harta;
- b. Debitor yang menikah, harus ada persetujuan dari suami atau istrinya, apabila diantara mereka ada percampuran harta. Apabila seorang menikah dengan percampuran harta, maka kepailitan tersebut akan meliputi seluruh harta bersama
- c. Harta Peninggalan, dari seorang yang meninggal dunia dapat dinyatakan pailit apabila orang yang meninggal dunia itu semasa hidupnya berada dalam keadaan berhenti membayar utangnya, atau harta warisannya

pada saat meninggal dunia si pewaris tidak mencukupi untuk membayar utangnya

- d. Perkumpulan Perseroan ( *Holding Company* ) dan anak-anak perusahaannya dapat diajukan dalam satu permohonan, tetapi dapat juga diajukan terpisah sebagai dua permohonan.
- e. Penjaminan ( *Guarantor* ) kewajiban untuk membayar utang debitor pada kreditor ketika si debitor lalai atau cidera janji. Penjaminan baru menjadi debitor atau kewajiban untuk membayar setelah debitor utama yang utangnya cidera janji dan harta benda milik debitor utama atau debitor yang ditanggung telah disita dan dilelang terlebih dahulu, tetapi hasilnya tidak mencukupi untuk membayar utangnya, atau debitor utama lalai atau cidera janji sudah tidak mempunyai harta apapun.
- f. Badan Hukum, diwakili oleh organ yang hanya dapat mengikatkan badan hukum jika tindakan-tindakannyadidalam batas wewenangnya yang ditentukan dalam anggaran dasar, ketentuan-ketentuan lain dan hakikat dari tujuannya.
- g. Perkumpulan bukan badan hukum, harus memuat nama dan tempat kediaman masing-masing persero yang secara tanggung renteng terikat untuk seluruh utang firma
- h. Bank, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia
- i. Perusahaan Efek, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal
- j. Perusahaan Asuransi, Reasuransi, Dana Pensiun dan Badan Usaha Milik Negara, permohonan pailit hanya dapat dilakukan oleh Menteri Keuangan

Prosedur pengajuan permohonan pailit hingga putusan pernyataan pailit berdasarkan UUKPKPU tertera pada diagram dibawah ini:<sup>3</sup>

Prosedur : A - B - C - D - E - F - G - H - I - P - S - X

Hari : 1 - 2 - 3 - 13 - 20 - 25 - 60 - 63 - 68 - 142 - 327 - 369

<-----> <-----> <----->

Tingkat Pengadilan Niaga Kasasi PK

<sup>3</sup> Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum*, Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 88.

Keterangan Diagram:

- A: Permohonan pernyataan pailit dan pendaftarannya kepada pengadilan melalui panitera pengadilan niaga, *Vide* Pasal 6 ayat (1) dan (2)
- B: Panitera menyampaikan permohonan persyaratan pailit kepada Ketua Pengadilan Niaga (2 hari setelah pendaftaran)
- C: Pengadilan mempelajari permohonan dan penetapan hari sidang (3 hari setelah pendaftaran), *Vide* Pasal 6 ayat (5)
- D: Pemanggilan sidang (7 hari sebelum sidang pertama), *Vide* Pasal 8 ayat (2)
- E: Sidang dilaksanakan (20 hari sejak pendaftaran), *Vide* Pasal 6 ayat (6)
- F: Sidang dapat ditunda jika memenuhi persyaratan (25 hari setelah didaftarkan), *Vide* Pasal 6 ayat (7)
- G: Putusan pernyataan pailit atas permohonan pailit (60 hari setelah didaftarkan), *Vide* Pasal 9
- H: Penyampaian salinan putusan kepada pihak yang berkepentingan (3 hari setelah putusan), *Vide* Pasal 9
- I: Pengajuan pendaftaran permohonan kasasi dan memori kasasi kepada panitera pengadilan niaga, *Vide* Pasal 11 ayat (1) jo. Pasal 12 ayat (1)
- P: Putusan Kasasi (60 hari setelah permohonan kasasi diterima oleh Mahkamah Agung), *Vide* Pasal 13 ayat (3)
- S: Pengajuan Peninjauan Kembali (selanjutnya disebut PK) dan pendaftarannya beserta bukti pendukung ke kepaniteraan pengadilan niaga dan pengajuan salinan permohonan PK dan salinan bukti pendukung kepada termohon PK (30 hari setelah putusan berkekuatan tetap dengan alasan dalam Pasal 295 ayat (2b) atau 180 hari setelah tanggal berkekuatan tetap dengan alasan dalam Pasal 295 ayat (2a), *Vide* Pasal 296 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 297 ayat (1)
- X: Pemeriksaan dan pemberian putusan Mahkamah Agung (selanjutnya disingkat MA) terhadap PK (30 hari setelah permohonan PK diterima panitera MA), *Vide* Pasal 298 ayat (1)

Apabila dilihat pada diagram diatas, nampak cepat dan singkatnya waktu pemberian putusan yaitu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak pendaftaran diterima panitera pengadilan niaga. Dengan kemudahan persyaratan pengajuan pailit dan singkatnya jangka waktu untuk pemberian putusan, diharapkan agar hakim lebih cermat dan hati-hati dalam memberikan putusan karena bersifat berdasarkan Pasal 8 ayat (7) UUKPKPU adalah Putusan



Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah suatu putusan yang dapat dilaksanakan atau dieksekusi terlebih dahulu meskipun putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkrach van gewijsde*).<sup>4</sup>

Sekalipun dalam Undang-undang Kepailitan memperbolehkan permohonan pernyataan pailit diajukan oleh debitor namun demi kepentingan para kreditor lain sesuai asas keseimbangan haruslah mendapat persetujuan dari para kreditornya. Undang-undang Kepailitan seyogianya menentukan putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit oleh debitor harus berdasarkan persetujuan semua kreditor atau mayoritas kreditor. Mayoritas kreditor yang dimaksudkan adalah para kreditor pemilik sebagian besar piutang. Untuk menentukan mayoritas tersebut lebih dari 50% dari jumlah utang debitor atau dua pertiga atau tiga perempat dari jumlah utang debitor.

Secara umum Undang-undang Kepailitan belum mengatur secara lengkap tentang perlindungan terhadap hak-hak kreditor, terutama hak-hak kreditor sebelum pengajuan permohonan kepailitan yang dilakukan oleh debitor sendiri. Hal ini bertujuan untuk mencari solusi yang terbaik dalam rangka pengembalian hutang antara debitor dan kreditor, terutama dalam keadaan debitor dalam keadaan insolvensi, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan, dalam hal ini adalah kreditor, khususnya bank atau lembaga pembiayaan lainnya. Hal tersebut sesuai dengan asas keseimbangan, dimana keputusan kepailitan seharusnya memberikan perlindungan yang seimbang bagi para pihak yang terkait dengan masalah kepailitan.

Ketentuan Undang-undang Kepailitan yang tidak menentukan secara eksplisit bahwa permohonan pernyataan pailit hanya dapat disetujui apabila semua atau sebagian besar kreditor menyetujui permohonan pernyataan pailit, akan sangat merugikan para kreditor. Padahal tujuan utama dari diadakannya suatu Undang - Undang Kepailitan justru melindungi kepentingan para kreditor.

Demi memperoleh keputusan yang fair, seyogianya hakim sebelum memutuskan permohonan pernyataan pailit seorang debitor, baik yang diajukan kreditor ataupun debitor sendiri, atau oleh Kejaksaan demi kepentingan umum, terlebih dahulu memanggil dan meminta pendapat dari para kreditor, terutama kreditor yang menguasai sebagian besar jumlah utang debitor. Sikap hakim yang demikian ini sejalan dengan ketentuan Pasal 259 UUKPKPU mengenai hak debitor untuk memohon kepada pengadilan niaga agar penundaan kewajiban pembayaran utang dicabut dan memberikan

---

<sup>4</sup> Jono, *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika, Bandung, 2010, hlm. 101.

keputusannya, hakim yang bersangkutan harus mendengar para kreditor dan memanggil mereka secara layak. Oleh sebab itu, sebaiknya UUKPKPU menganut asas bahwa putusan pernyataan pailit harus diambil berdasarkan persetujuan semua kreditor.

### **Upaya hukum yang perlu ditempuh terhadap kreditor atas objek Hak Tanggungan dari upaya sita jaminan oleh Pihak Ketiga**

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Yang dimaksud dengan kreditor tertentu adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan.

Apa yang dimaksudkan dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, melainkan pada bagian lain yaitu di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUHT itu bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain” ialah: “Bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.<sup>5</sup>

Pada umumnya, suatu pernyataan pailit seorang debitur tidak terlalu penting bagi kreditor separatis karena mereka dapat mengeksekusi langsung benda-benda yang telah dibebani dengan hak jaminan seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Namun berbeda dengan kreditor konkuren yang tidak memiliki benda jaminan sehingga ada kemungkinan diantara mereka terjadi perebutan harta debitur. Oleh karena itu salah satu fungsi hukum kepailitan adalah untuk memenuhi hak kreditor bersaing atau kreditor konkuren tadi secara adil, sehingga tidak terjadi perbuatan-perbuatan yang secara hukum tidak dibenarkan.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas dan Permasalahan Yang Dihadapi Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol.1 1997, hlm. 8.

<sup>6</sup> Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 (Suatu Telaah Perbandingan)*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 35.

Perlu diketahui kedudukan yang dimiliki kreditor separatis selaku kreditor-kreditor tertentu antara lain: Kedudukan yang diutamakan

Salah satu unsur Hak Tanggungan adalah memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>7</sup> Kedudukan yang dipisahkan Dikatakan separatis yang berkonotasi "pemisahan" kaena kedudukan kreditor tersebut memang dipisahkan dari kreditor lainnya<sup>8</sup>. Kedudukan separatis ini tercermin dalam ketentuan Pasal 55 ayat (1) UUKPKPU yang menyatakan bahwa "Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap kreditor pemegang Gadai, Jaminan Fidusia, Hak Tanggungan, Hipotik atau Hak agunan atau kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Apabila melihat makna dari kreditor separatis ini, dapat dikatakan undang-undang memberikan kedudukan yang terpisah dari kreditor lainnya dalam mengambil pelunasan piutangnya seolah-olah tidak terjadi kepailitan atau dengan kata lain kreditor separatis dapat melakukan eksekusi secara mandiri diluar kepailitan. Adapun hak-hak bagi kreditor separatis adalah hak yang didahulukan dalam pengambilan pelunasan piutang atas hasil eksekusi barang jaminan debitor, hal ini tercantum dalam beberapa ketentuan dalam UUHT maupun UUKPKPU yakni Pasal 6, Pasal 21 UUHT dan Pasal 59 ayat (2) UUKPKPU.

Pada prinsipnya di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan, karena gugatan pihak ketiga. Dapat kita ketahui bahwa pada masa-masa yang lalu banyak kasus memperlihatkan bahwa pengadilan meletakkan sita di atas tanah (hak atas tanah) yang telah dibebani dengan Hipotik. Penetapan pengadilan yang demikian sangat disesalkan oleh banyak kalangan hukum dan perbankan. Sita yang diletakkan itu, baik sita jaminan maupun sita eksekusi yang dilakukan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga.

Sita jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari atas barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses perkara berlangsung terlebih dahulu disita, atau dengan lain perkataan bahwa terhadap barang-

---

<sup>7</sup> Sularto, 2012, *Perlindungan Hukum Kreditor Separatis dalam Kepailitan*, Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2, hlm. 246.

<sup>8</sup> Munir Fuadi, 2005, *Hukum Pailit dalam teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 42.

barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dipindahtangankan kepada orang lain. Ini adalah menyangkut sita conservatoir (*conservatoir beslag*). Selain itu bukan hanya barang-barang tergugat saja yang dapat disita, demikian juga halnya terhadap barang bergerak milik penggugat sendiri yang ada dalam kekuasaan tergugat dapat pula diletakkan sita jaminan. Sita ini dinamakan sita revindicatoir.

Apabila dengan putusan hakim pihak penggugat dimenangkan dan gugat dikabulkan, maka sita jaminan tersebut secara otomatis dinyatakan sah dan berharga, kecuali kalau dilakukan secara salah. Namun dalam hal pihak penggugat yang dikalahkan, maka sita jaminan yang telah diletakkan akan diperintahkan untuk diangkat. Dalam hal telah dilakukan sita revindicatoir, maka apabila sita revindicatoir tersebut dinyatakan sah dan berharga, terhadap barang yang disita itu akan diperintahkan agar diserahkan kepada penggugat.

Dilakukan atau tidaknya sita jaminan mempunyai makna yang penting, lebih lebih pada dewasa ini di mana lembaga pelaksanaan putusan terlebih dahulu "tidak berfungsi". Oleh karena itu sita jaminan hendaknya selalu dimohon agar diletakkan terutama dalam perkara-perkara besar. Ketentuan yang termuat dalam Pasal 178 ayat (3) HIR yaitu bahwa hakim dilarang akan menjatuhkan putusan atas perkara yang tiada dituntut atau akan meluluskan lebih daripada yang dituntut. Hal ini berarti bahwa apabila sita jaminan telah tidak dimohonkan, maka hakim tidak akan memerintahkan untuk meletakkan sita jaminan. Hendaknya pula jangan dilupakan untuk memohon agar pensitaan tersebut dinyatakan sah dan berharga.

Sehingga menurut hukum seharusnya terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita eksekusi. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya, dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tidak dapat diletakkan sita atas Hak Tanggungan, baik sita jaminan maupun sita eksekusi, meskipun dengan alasan untuk memenuhi kepentingan pihak ketiga, karena tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan pada khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap Hak Tanggungan dimungkinkan sita oleh

pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan.<sup>9</sup>

Penegasan dalam UUHT bahwa terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Bila tidak dimuat penegasan yang demikian itu, hanya akan menimbulkan perbedaan pendapat yang menyangkut penafsiran hukum. Budiono Kusumohamidjojo, berpendapat bahwa kepastian hukum nyaris merupakan syarat mutlak bagi suatu negara hukum modern dan demokratis. Hal ini berarti bahwa kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum mengandung arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum suatu negara. Konsistensi tersebut diperlukan sebagai acuan atau patokan bagi perilaku manusia sehari-hari dalam berhubungan dengan manusia lainnya.<sup>10</sup> Dengan demikian dapat dikatakan bahwa fungsi kepastian hukum tersebut, antara lain untuk memberikan patokan bagi perilaku yang tertib, damai dan adil.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum, selain kemanfaatan atau kegunaan dan keadilan. Bagi penganut aliran positivisme hukum (legal positivisme), hukum tidak lain bertujuan untuk mencapai kepastian hukum. Sudikno Mertokusumo, menyatakan bahwa dalam sejarah filsafat hukum, dikenal ajaran legisme yang pandangannya sangat positivistik atau legalistik. Paham legisme memandang undang-undang sebagai satu-satunya sumber hukum, di luar undang-undang tidak ada hukum. Paham ini muncul pada abad pertengahan sejalan dengan munculnya gerakan kodifikasi hukum Eropa, yang pada dasarnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.<sup>11</sup> Pemerintah dan para pejabatnya (dalam arti luas termasuk hakim di Pengadilan) harus terikat dan tunduk pada aturan hukum positif. Semua tindakan pemerintah dan para pejabatnya harus selalu bertumpu pada aturan hukum positif sebagai dasar hukumnya.

Melihat isi dari Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., yang antara lain menyatakan bahwa Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April

---

<sup>9</sup> Elanda Harviyata. 2012. *Asas-Asas-Hukum-Kebendaan-Dalam-Hak-Tanggungan*, <http://elandaharviyata.wordpress.com/Posting06-12-2012>, Diakses tanggal 20 Februari 2013, hlm. 6.

<sup>10</sup> Budiono Kusumohamidjojo, 1999, *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*, Jakarta: Grasindo, hlm. 150.

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Edisi Kelima. Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 167.

2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 27 Februari 2013, dalam Perkara Perdata Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan non eksekutable, selanjutnya memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengangkat (mencabut) sita jaminan atas obyek sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013 tanggal 27 Februari, merupakan salah satu perwujudan untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor dalam melaksanakan parate eksekusi. Sebagai dasar putusannya, Mahkamah Agung berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 394K/Pdt/1984, tanggal 5 Juli 1985, yang menyatakan dengan tegas bahwa terhadap tanah yang telah dijaminan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan hak tanggungan (dahulu hipotek) tidak dapat diletakkan sita jaminan.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa obyek sita jaminan telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Tim. jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 27 Februari 2013, dimana obyek sita jaminan nyata-nyata telah terikat sebagai jaminan hutang dan dibebani Hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengeluarkan penetapan “non eksekutable” atas Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 27 Februari 2013 tersebut, yang dalam hal ini berarti eksekusi terhadap obyek sita jaminan tidak dapat dijalankan.

Obyek sita jaminan merupakan jaminan hutang dan telah dibebani dengan hak tanggungan, maka Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan jabatannya harus mengeluarkan penetapan “non eksekutable”, dan karena telah terbukti dan adanya fakta hukum bahwa di atas obyek sita jaminan telah dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor, maka terdapat kepentingan pihak ketiga yang secara hukum harus dilindungi, maka Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Tim. jo. Nomor: 02/CB/ 2013, tanggal 27 Februari 2013, yang telah dikeluarkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

## Penutup

### Simpulan :

*Pertama*, Dalam Undang-Undang Kepailitan belum mengatur secara lengkap tentang perlindungan terhadap hak-hak kreditor, terutama sebelum pengajuan permohonan kepailitan yang dilakukan oleh debitor itu sendiri untuk mendapatkan solusi terbaik apabila debitor mengalami insolvensi.

*Kedua*, Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak kreditor dalam hal kepailitan yaitu melakukan upaya Akta Pemberiah Hak Tanggungan (APHT) dan sebagai pihak kreditor yang didahulukan atau separatis dalam menyelamatkan piutangnya sehingga tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh pihak Pengadilan.

### Saran :

*Pertama*, Dalam hal pemberian kredit dapat dilaksanakan secara pasti dan konsisten serta berdasarkan asas prekreditasi yang sehat, maka setiap Bank atau kreditor diwajibkan membuat kebijakan internal mengenai prekreditasi secara tertulis yang pada dasarnya mengatur hal-hal pokok sebagai berikut: Prinsip kehati-hatian dalam prekreditasi; Organisasi dan manajemen prekreditasi; Kebijakan persetujuan pemberian kredit; Dokumentasi dan administrasi kredit; Pengawasan kredit; Penyelesaian atau penanganan mengenai kredit yang bermasalah

*Kedua*, Pemasangan Hak Tanggungan harus dapat dilaksanakan secara benar dan hati-hati guna dapat segera ditindaklanjuti sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) serta Objek jaminan yang telah dipasang hak tanggungan harus segera dieksekusi oleh pihak kreditor dengan tujuan memperoleh pelunasan hutang-hutangnya.

---

### Daftar Pustaka

#### Buku :

J. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015.

Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Munir Fuadi, *Hukum Pailit dalam teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Sutan Remy Sjahdeini, Edisi kedua, *Hak Tanggungan, Azas-Azas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

Jono, *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika, Bandung, 2010.

Hadi Shubban, *Hukum Kepailitan*, Kencana, Jakarta, 2009.

Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun (Suatu Telaah Perbandingan)*, Alumni, Bandung, 1998

Budiono Kusumohamidjojo, *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*, Grasindo, Jakarta, 1999

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Edisi Kelima. Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2003

Sularto, 2012, *Perlindungan Hukum Kreditor Separatis dalam Kepailitan*, Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2.

#### Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang