

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK ATAS UPAYA PKPU(PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG) DARI PIHAK KE 3 (TIGA)

**Ari Murti Susanto, Erwin Malonda, Imron Rosadi, Muhammad Rizki**

Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya

Jl. Dharmawangsa Dalam Surabaya Universitas Airlangga, Tel.(031) 5023252, Fax.(031)

502045460286, e-mail: [ari.murti77@gmail.com](mailto:ari.murti77@gmail.com)

### Abstrak

Bank sebagai salah satu penggerak perekonomian negara salah satu fungsinya menyalurkan kredit kepada masyarakat. Pemberian kredit kepada masyarakat diikuti dengan penyerahan fixed asset untuk dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan oleh bank sehingga kredit bisa terlunaskan dengan baik apabila ada kegagalan pembayaran utang. Ketika debitur memiliki lebih dari 1 kreditur dan tidak mampu melunasi utang-utangnya saat jatuh tempo dan pihak ketiga meminta Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pada Pengadilan Niaga maka akan menghambat bank untuk mengeksekusi jaminan. permasalahannya yang ada apa perlindungan hukum terhadap Bank jika terjadi upaya PKPU dari Pihak Ketiga tersebut. Undang-Undang Kepailitan mengatur kreditor separatis tetap memiliki hak untuk melakukan eksekusi sendiri dalam jangka waktu paling lambat 2 bulan setelah berakhirnya masa penangguhan atau dimulainya keadaan insolvensi.

**Kata Kunci :** Bank, Debitur Macet, Kredit Macet, Hak Tanggungan dan PKPU

### A. Pendahuluan

Sejak awal tahun 2016 kondisi ekonomi secara macro telah mengalami krisis yang menyebabkan pelaku bisnis mengalami kemerosotan dalam menjalankan usahanya, sepinga pembeli sehingga mengecilnya keuntungan/margin menyebabkan para pelaku bisnis semakin berhati-hati dalam menjalankan usahanya bahkan banyak juga yang mengalami kebangkrutan dengan adanya krisis ekonomi tersebut yang sampai saat ini masih belum membaik.

Krisis ekonomi secara global ini tidak hanya menyebabkan pelaku bisnis mengalami kemerosotan atas usahanya namun berdampak juga pada bank-bank nasional turut mengalami kelesuhan dalam penyaluran fasilitas kredit kepada pelaku bisnis begitu juga perorangan-perorangan maupun badan usaha yang turut serta memberikan kredit kepada pelaku usaha. Banyaknya utang piutang yang tidak dapat dipenuhi dengan baik sehingga menyebabkan terjadi kredit macet membuat banyak kreditur melakukan pengetatan dalam penyaluran kredit karena tidak menginginkan

kesalahan dalam penyaluran kredit yang akan berakibat kredit macet semakin meningkat.

Bank dalam menyalurkan kredit akan selalu berpegang pada prinsip *Capability, Collateral, Capital, Character* dan *Condition of economic* yang selama ini dikenal dengan 5C. Pemberian kredit oleh Bank kepada Debitur akan selalu disertai dengan pemberian jaminan oleh debitur kepada Bank maka pihak Bank akan meminta adanya pemberian jaminan dan mengutamakan jaminan dalam bentuk fixed asset berupa tanah dan bangunan. Hal ini pun dilakukan juga oleh Kreditur yang bukan berbentuk bank sebagai bentuk kehati-hatian para Kreditur dalam mengamankan piutang mereka.

Kreditur akan meletakkan hak tanggungan atas jaminan fixed asset yang diberikan oleh Debitur yang diharapkan dengan adanya hak tanggungan ini apabila terjadi kredit macet maka pihak kreditur separatis ini dapat segera melakukan penjualan jaminan tersebut baik dibawah tangan maupun melalui lelang.

Saat ini seringkali terjadi penjualan jaminan melalui balai lelang maupun dibawah tangan tidak dapat dilakukan dengan mudah dan cepat sebagaimana yang diharapkan oleh Bank dikarenakan adanya upaya melakukan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) dari

pihak Debitur maupun pihak ke tiga untuk menghindari penjualan asset yang telah Debitur jaminkan pada Bank dan mengulur waktu atas pembayaran hutang debitur.

Dengan didasari hal-hal tersebut diatas maka perlu adanya pengaturan yang lebih detail dan komprehensif untuk melindungi Bank yang telah diberi jaminan dengan pembebanan hak tanggungan dalam melaksanakan hak-haknya mendapatkan kembali pembayaran/ pelunasan atas piutang-piutangnya jika terjadi wanprestasi/gagal bayar atas pemberian kredit/utang dari debitur sebagai bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum, dengan dilakukannya analisa terhadap peraturan tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Setelah menunggu beberapa tahun lamanya, akhirnya pada tanggal 9 April 1996 diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang ini merupakan Undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan

dengan sistem pemberian kredit. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatakan “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan

pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Hak-hak atas Tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4

ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

a. Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan.

b. Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak

Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu : Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan; dan Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari hutang yang diberikannya. Pihak pemberi hak tanggungan dapat orang perseorangan ataupun badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam pasal 8 UUHT.

Pasal 4 ayat 4 dan 5 UUHT yang mengatur tentang obyek hak tanggungan menyebutkan obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah atau milik orang lain yang pembebanannya secara tegas dinyatakan dalam APHT dan APHT tersebut turut ditandatangani oleh pemilik bangunan tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Saat ini asas pemisahan horizontal mulai ditinggalkan dengan melihat konsep yang ada pada pemilikan satuan rumah susun (apartemen), pemegang Hak Guna Bangunan semula adalah developer/perusahaan pembangunan rumah susun. Bila kemudian seseorang membeli satuan rumah susun (apartemen) untuk dirinya, maka disamping pemilikan satuan rumah susun tersebut yang bersifat individual dan terpisah, juga meliputi pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) tersebut. Konsekwensinya adalah bahwa pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah

(Pasal 8 UU HMSRS)<sup>1</sup>. Bagi warga negara asing yang tidak merupakan subjek Hak Guna Bangunan, pemilikan apartemen diperbolehkan apabila rumah susun tersebut dibangun di atas tanah hak pakai.

Alasan pemilikan apartemen/bangunan tersebut terpisah dari status penguasaan hak atas tanahnya, karena berlakunya asas pemisahan horizontal dalam Hukum Tanah Nasional, menurut Maria S.W. Sumardjono menunjukkan kesalahan dalam penerapannya (miskonsepsi dan misaplikasi)<sup>2</sup>. Asas itu menurutnya mengandung pengertian, bahwa pada prinsipnya pemilikan bangunan terpisah dengan penguasaan tanahnya, kecuali jika menurut kenyataan pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan. Terhadap pengertian Hak Guna Bangunan sudah jelas bahwa asas pemisahan horizontal tidak berlaku mutlak.

Berkaitan dengan penerapan asas pemisahan horizontal tersebut, Bachtiar Effendie mengatakan bahwa tidak ada satu pasal pun dalam Undang-Undang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria yang secara tegas menjabarkan asas pemisahan

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono, (2008), *Tanah dalam perspektif hak ekonomi social dan budaya*, Yogyakarta: buku Kompas, hlm. 156.

<sup>2</sup> Sunandar, (2010), *Materi Unsur-unsur Hak Tanggungan Indonesia*, Yogyakarta: Arya Wira Praja, hlm. 96.

horizontal tersebut<sup>3</sup>. Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak selalu mutlak diterapkan kendatipun Undang-Undang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria telah mencabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (termasuk mencabut Pasal 500 jo Pasal 571 ayat 1 jo Pasal 601 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Penerapan asas pemisahan horizontal haruslah secara kasuistis/per kasus sehingga dengan demikian penyelesaian kasus tersebut akan dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.

Pendapat diatas didukung oleh Boedi Harsono. Menurutnya asas pemisahan horizontal di kota-kota tidak dapat dipertahankan secara mutlak, sebab di kota-kota, bangunan-bangunan pada umumnya permanen dan sulit bagi orang untuk mengetahui siapa pemilik bangunan, sehingga untuk kelancaran lalu lintas hukum, maka pemilik tanah dianggap pemilik bangunan di atasnya selama tidak dibuktikan orang lain pemiliknya. Menurut beliau di desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan (tanaman diatasnya), pemilik

tanah dapat terpisah dari pemilik bangunan/tanaman di atasnya<sup>4</sup>.

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) merupakan alternatif penyelesaian utang untuk menghindari kepailitan. Menurut Munir Fuady Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ini adalah suatu periode waktu tertentu yang diberikan oleh undang-undang melalui putusan pengadilan niaga, dimana dalam periode waktu tersebut kepada kreditor dan debitor diberikan kesepakatan untuk memusyawarahkan cara-cara pembayaran utang-utangnya dengan memberikan rencana perdamaian (*composition plan*) terhadap seluruh atau sebagian utangnya itu, termasuk apabila perlu merestrukturisasi utangnya tersebut. Dengan demikian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) merupakan semacam moratorium dalam hal ini legal moratorium.<sup>5</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU Pasal 222 ayat (2) dikatakan : “Debitor yang tidak dapat atau memperkirakan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon penundaan

<sup>3</sup> Bachtiar Effendie, (2003), *Komentar atas Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Bandung: Mandat Maju, hlm. 123.

<sup>4</sup> Boedi Harsono dan Gunawan Widjaja, (2004), *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hlm.190.

<sup>5</sup> Munir Fuady, (2001), *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 82.

kewajiban pembayaran utang dengan maksud untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditor”.

Permohonan PKPU dapat diajukan oleh kreditor maupun debitor kepada Pengadilan Niaga. Permohonan PKPU dapat diajukan sebelum ada permohonan pailit yang diajukan oleh debitor maupun kreditor atau dapat juga diajukan setelah adanya permohonan pailit asal diajukan paling lambat pada saat sidang pertama pemeriksaan permohonan pernyataan pailit. Namun jika permohonan pailit dan PKPU diajukan pada saat yang bersamaan maka permohonan PKPU yang akan diperiksa terlebih dahulu.<sup>6</sup>

Pada hakekatnya tujuan PKPU adalah untuk perdamaian. Fungsi perdamaian dalam proses PKPU sangat penting artinya, bahkan merupakan tujuan utama bagi debitor, dimana debitor sebagai orang yang paling mengetahui keberadaan perusahaan, bagaimana keberadaan perusahaannya ke depan baik petensi maupun kesulitan membayar utang-utangnya dari kemungkinan-kemungkinan masih dapat bangkit kembali dari jeratan utang-utang terhadap sekalian krediturnya.

Oleh karenanya langkah-langkah perdamaian ini adalah untuk menyusun suatu strategi baru bagi si debitor menjadi sangat penting. Namun karena faktor kesulitan pembayaran utang-utang yang mungkin segera jatuh tempo yang mana sementara belum dapat diselesaikan membuat si debitor terpaksa membuat suatu konsep perdamaian, yang mana konsep ini nantinya akan ditawarkan kepada pihak kreditor, dengan demikian si debitor masih dapat nantinya, tentu saja jika perdamaian ini disetujui oleh para kreditor untuk meneruskan berjalannya perusahaan si debitor tersebut. Dengan kata lain tujuan akhir dari PKPU ini ialah dapat tercapainya perdamaian antara debitor dan seluruh kreditor dari rencarta perdamaian yang diajukan/ditawarkan si debitor tersebut.

Apabila rencana perdamaian tidak tercapai atau Pengadilan menolak rencana perdamaian, maka Pengadilan wajib menyatakan Debitor dalam Keadaan Pailit. Pengadilan dapat menolak rencana perdamaian karena:

- 1) Harta Debitor, termasuk benda untuk mana dilaksanakan hak untuk menahan benda, jauh lebih besar dari pada jumlah yang disetujui dalam perdamaian
- 2) Pelaksanaan perdamaian tidak cukup terjamin

<sup>6</sup> Pasal 229 UU 37/2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

3) Perdamaian itu dicapai karena penipuan, atau persengkokolan dengan satu atau lebih kreditor, atau karena pemakaian upaya lain yang tidak jujur dan tanpa menghiraukan apakah debitor atau pihak lain bekerja sama untuk mencapai hal ini.

Imbalan jasa dan biaya dikeluarkan oleh ahli dan pengurus belum dibayar atau tidak diberikan jaminan untuk pembayaran.<sup>7</sup>

## B. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan yang telah disebutkan dalam sub bab sebelumnya adalah penelitian yuridis normatif.<sup>8</sup>

Penelitian yuridis normatif ini berusaha untuk mengkaji perlindungan hukum bagi bank atas upaya Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dari pihak ketiga. Dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan – permasalahan yang ada, maka akan digunakan 2 (dua) pendekatan masalah<sup>9</sup> yang antara lain :

a. Pendekatan perundangan – undangan / *statute approach*

b. Pendekatan konsep / *conceptual approach*.

Suatu penelitian yuridis normatif tentunya harus menggunakan pendekatan perundangan – undangan / *statute approach*<sup>10</sup> karena yang diteliti adalah aturan hukum terkait dengan UU Hak Tanggungan, Undang-Undang Kepailitan dan PKPU dengan melihat hukum sebagai suatu sistem yang tertutup dimana (1) norma hukum yang ada saling terkait satu dengan yang lainnya, (2) norma hukum tersebut bertautan dengan norma hukum yang lainnya dalam suatu susunan hirarkhis, dan (3) norma hukum tersebut dianggap mampu untuk menampung permasalahan hukum yang ada.<sup>11</sup>

Dalam penelitian yuridis normatif tidak boleh bertumpu pada pendekatan perundang – undangan saja, tetapi juga harus dibantu dengan pendekatan lainnya. Hal tersebut bertujuan agar penelitian hukum ini dapat mencapai analisa hukum yang akurat. Oleh karena itu, dalam

<sup>7</sup> Pasal 285 UU 37/2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

<sup>8</sup> Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah – kaidah atau norma – norma dalam hukum positif. Lihat Johnny Ibrahim, (2010), *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 295.

<sup>9</sup> Pendekatan masalah menjadi hal yang sentral dalam penelitian karena nilai ilmiah suatu pembahasan dan pemecahan masalah terhadap

*legal issue* yang diteliti sangat tergantung kepada acara pendekatan yang digunakan . Lihat *Ibid*, h. 299.

<sup>10</sup> Pendekatan perundangan – undangan yang digunakan dalam kegiatan akademis diperlukan untuk mencari ratio legis dan dasar ontologis lahirnya undang – undang tersebut sehingga dapat ditemukan aturan yang relevan untuk memecahkan hal yang terkait dengan permasalahan penelitian. Lihat Peter Mahmud Marzuki, (2005), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 93 - 94.

<sup>11</sup> Johnny Ibrahim, *Op. Cit*, h. 303.

penelitian ini akan menggunakan pendekatan konsep / *conceptual approach*.

Pendekatan konsep dalam penelitian ini dilakukan dengan memahami konsep, teori, dan doktrin hukum yang dikemukakan oleh para ahli hukum terkait dengan perlindungan hukum bagi bank atas upaya PKPU dari Pihak ketiga. Teori dan doktrin tersebut dipahami sebagai suatu jalan membangun argumentasi hukum untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini.<sup>12</sup>

### C. Pembahasan

Perjanjian kredit sebagai perjanjian obligatoir, mana kala tak dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan untuk mendapatkan agunan, hak tagihnya hanya berposisi sebagai hak pribadi yang memiliki sifat gugat perorangan yang ujung-ujungnya hanya dijamin oleh Pasal 1131 BW dan tidak mempunyai hak gugat kebendaan akibat tak memegang satu benda tertentu sebagai agunan.<sup>13</sup>

Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapasaja) melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten/Kota); Batal demi hukum, jika diperjanjikan

bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (Pasal 12 UUHT).

Ada beberapa prinsip yang berlaku bagi Hak Jaminan, seperti pada Gadai, Hipotik, Hak Tanggungan dan Fidusia. Berkaitan dengan pembahasan sub bab di bawah ini, sebagai titik tolak untuk mengenal prinsip hukum jaminan akan diperbandingkan prinsip yang terdapat dalam Hak Tanggungan dengan prinsip yang terdapat dalam hipotik. Sebagai alasannya, karena Hak Tanggungan adalah sebagai pengganti hipotik yang khususnya mengatur tentang hak atas tanah dan *credietverband* yang dimungkinkan ada persamaan prinsip-prinsip yang mendasari Hak Tanggungan tersebut. Hukum Jaminan merupakan bagian dari hukum benda yang juga mengacu pada hak kebendaan yang terdiri atas asas absolute, asas mengikuti benda (*droit de suite*), asas publisitas, asas preference, asas prioritas, separatis, gugat kebendaan<sup>14</sup> dan asas perlindungan hukum. Oleh karena itu perlu adanya pembahasan terhadap prinsip-prinsip Hak Tanggungan tersebut berdasarkan pada prinsip Hukum Jaminan. Yaitu:

a) Prinsip Absolut/Mutlak

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, h. 95.

<sup>13</sup> Mochammad Isnaeni, (2006), *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Surabaya: Dharma Muda, hlm. 14.

<sup>14</sup> Trisadhini Prasastinah Usanti, Leonora Bakarbesy, (2014), *Hukum Jaminan*, Surabaya: PT Revka Petra Media, , hlm. 26.

Jaminan yang diatur dalam perundang-undangan di Indonesia secara garis besar mempunyai sejumlah asas yang antara lain mempunyai sifat hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 B.W. dimaksud dengan hak kebendaan (*Zakelijkrecht*), ialah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak kebendaan ini adalah absolut. Artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Pemegang hak itu berhak menuntut (*vorderen*) setiap orang yang mengganggu haknya. Dilihat secara pasif, setiap orang wajib menghormati hak itu.

Berbeda dengan hak perorangan yang adalah relatif, artinya hak itu hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, dan hanya dapat dipertahankan melakukan tuntutan (*vordering*) terhadap debitor tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik hak (*persoonlijk gerechtigde*).

#### b) *Prinsip Droit de Suite*

Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksevolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu

berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.

*Droit de Suite* merupakan salah satu prinsip dari hak kebendaan yang memang pada dasarnya dikenal oleh B.W., dan sebaliknya tidak dikenal oleh Hukum Adat. Bahwasannya sistem Hukum Adat tidak mengenal hak kebendaan antara lain dapat simak dari karya Mahadi<sup>50</sup> yang menyatakan bahwa hak kebendaan seperti yang dimaksud B.W itu tidak ada dalam sistem Hukum Adat.

Namun prinsip *droit de suite* nampak jelas terdapat dalam Pasal 7 UUHT, yang menyatakan: sifat Hak Tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji dalam berprestasi. Oleh sebab itu, walaupun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi hak milik orang lain, namun Hak Tanggungan itu selalu mengikuti di dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan berpindah, yang berprinsip *droit de suite* tersebut terdapat dalam UUHT.

c) *Prinsip Droit de Preference*

Pada prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditor pemegang Hak Jaminan terhadap kreditor lainnya. Untuk menganalisis prinsip *droit de preference* selain mendasarkan pada Buku II B.W. yang mengatur tentang jaminan juga mendasarkan pada UUHT. Tentang kedudukan yang diutamakan dalam B.W. dapat dilihat dalam Pasal 1133 ayat (1) B.W. yang menyatakan bahwa: "*Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan hipotik*".

d) Prinsip Spesialitas

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Asas ini dalam hipotik diatur oleh ketentuan Pasal 1174 B.W.. Dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 UUHT Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Karena Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat 1 UUHT) dan kewenangannya tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat

(2) UUHT), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa didalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata "uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan" dalam Pasal 11 ayat (1) huruf (e) menunjukkan, bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

e) Prinsip Publisitas

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13 UUHT itu, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT).

Asas publisitas ini juga merupakan asas hipotik sebagaimana ternyata dalam Pasal 1179 B.W. menurut Pasal tersebut, pembukuan hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan Hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor preferen (yang tidak dijamin dengan hipotik)."

Untuk mencapai tujuan kepastian hukum, maka dalam UUPA berlaku prinsip, pendaftaran semua hak-hak atas tanah. Untuk itu dikantor pertanahan setempat disediakan buku tanah yang mencatat tanah-tanah yang didaftar. Karena pekerjaan tersebut merupakan pekerjaan yang sangat besar, maka pelaksanaannya dilakukan dengan cara bertahap. Selanjutnya dilakukan tata usaha pendaftaran tanah, sehingga perkembangan dari tanah-tanah yang sudah didaftarkan akan dipantau dan tercatat terus dalam buku tanah yang bersangkutan. Setiap perubahan yang penting mengenai tanah yang bersangkutan akan dicatat dalam buku tanah, maka dengan melihat buku tanah, diharapkan orang dapat tahu riwayat tanah yang bersangkutan. pendaftaran perubahan dan peralihan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

tersebut tersebut merupakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah perlu dikemukakan,<sup>15</sup> bahwa pendaftaran tanah menurut UUPA menganut asas publisitas. Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah hak tanggungan di Kantor Pertanahan sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 13 ayat 5 UUHT. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lainnya yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Oleh karena kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Hal tersebut merupakan salah satu perwujudan pemberian kepastian hukum, sebagaimana yang disebutkan dalam bagian menimbang pada pembukaan UUHT, yakni adanya kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan sebagai perwujudan dari asas publisitas. Walaupun prinsip tersebut juga diterapkan pada hipotik, namun ada

<sup>15</sup> Urip Santoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hlm. 288.

perbedaannya dengan Hak Tanggungan. Perbedaannya dalam UUHT ditetapkan batas waktu pelaksanaan pendaftaran tersebut, yakni paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT: Kewajiban pendaftaran pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang apabila dilanggar akan menimbulkan akibat hukum administratif sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 23 UUHT.

Pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 UUHT menegaskan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang member kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tadi, maka ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan dan sekaligus mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga. Untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tadi, maka ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan beserta warkah lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7

(tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

Dengan pengiriman oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, berarti warkah dan akta lain *yang* diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. Untuk itu Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menggunakan cara *yang* paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melaksanakan ketentuan ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan tersebut menuntut kesigapan setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah agar jangan lalai memenuhi ketentuan tersebut.

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud diatas, dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyali catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut

sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, maka UUHT menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftarannya secara lengkap dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Dengan demikian Kantor Pertanahan berkewajiban untuk memeriksa memberitahukan mengenai kekurangan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan tersebut selama waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal penerimaan.

Pada Pasal 13 ayat (4) UUHT dengan jelas mengatakan, bahwa Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah. Hak tanggungan, dan syarat kewenangan mengambil tindakan pemilikan atas persil jaminan harus ada pada saat pendaftaran. Namun sekali lagi, berdasarkan prinsip UUHT, yang mau memberikan perlindungan hukum kepada para pihak - i.c. kreditor pemegang Hak Tanggungan - demi memberikan kedudukan yang kuat dan kepastian hukum akan hak-hak para pihak, maka kiranya dapat menerima penafsiran luas tindakan "membebaskan" seperti tersebut diatas.

Menurut pendapat A.P. Parlindungan, barangkali yang dapat menunda pendaftaran Hak Tanggungan tersebut kalau ada sanggahan dari pihak ketiga, ataupun dijatuhkan sita sebelum pendaftaran atau ditarik kembali oleh kreditor. Dengan sendirinya Hak Tanggungan itu lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuat oleh Kantor Pertanahan. Sesuai dengan ketentuan itu, jangkauan asas *droit de suit*, hak privilese (*a peculiar right*) dan hak preferen terhadap pihak ketiga diperoleh pada saat didaftarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan itu dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, bukan pada saat pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal ada lebih dari satu Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, maka tingkat Hak Tanggungan ditentukan oleh tanggal pemberian Hak Tanggungan, yang mempunyai tanggal yang lebih muda didahulukan pendaftarannya daripada yang lebih tua tanggalnya (Pasal 5 ayat (3) UUHT). Dengan demikian, pemberian tingkat-tingkatan Hak Tanggungan yang dikaitkan dengan saat pendaftarannya, merupakan konsekuensi logis daripada sifat Hak Kebendaan, yang mengatakan, bahwa hak kebendaan yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi

daripada yang lahir kemudian, oleh sebab itu fungsi pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut:

- 1) Untuk membuktikan saat lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap para pihak dan pihak ketiga;
- 2) Untuk menciptakan alat bukti adanya hak bagi yang berhak/ berwenang, bahwa tanah tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan;
- 3) Hak Tanggungan yang lahir lebih dahulu merupakan kedudukan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian.
- 4) Untuk menciptakan kepastian hukum bagi kreditor bahwa manakala debitor cidera janji, maka kreditor mendapatkan hak preferen sehingga mendahului dari kreditor-kreditor yang lain.
- 5) Untuk menciptakan perlindungan hukum bagi kreditor terhadap gangguan pihak ketiga. Dan apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan dalam register umum, maka janji yang terdapat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan mempunyai daya berlaku kebendaan dan juga berkekuatan terhadap seorang pemegang/ pemilik baru.

Melihat fungsi pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diatas melambangkan bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan

mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum bahwa tanah yang dijamin oleh pemberi jaminan kepada pemegang jaminan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, serta merupakan alat bukti bagi pemegang hak bahwa tanah yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian. Sehingga pemegang Hak Tanggungan dijamin dan terjamin oleh hukum. Mengingat UUHT merupakan peraturan yang mengatur tentang jaminan kebendaan khususnya jaminan atas tanah, yang didalamnya terkandung prinsip-prinsip hukum jaminan, yang adalah: prinsip absolut/mutlak, prinsip *droit de suit*, prinsip *droit de preference*, prinsip prioritas, dan prinsip publisitas, maka secara Yuridis UUHT dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Pada Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa 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 maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya. Berdasarkan ketentuan kedua pasal tersebut di atas, maka syarat-syarat yuridis

agar suatu perusahaan dapat dinyatakan pailit adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya utang;
- 2) Minimal satu dari utang sudah jatuh tempo ;
- 3) Minimal satu dari utang dapat ditagih;
- 4) Adanya debitor;
- 5) Adanya kreditor;
- 6) Kreditor lebih dari satu;
- 7) Pernyataan pailit dilakukan oleh pengadilan khusus yang disebut dengan “Pengadilan Niaga”;
- 8) Permohonan pernyataan pailit diajukan oleh pihak yang berwenang;

Apabila syarat-syarat terpenuhi, hakim harus “menyatakan pailit”, bukan “dapat menyatakan pailit”, sehingga dalam hal ini kepada hakim tidak diberikan ruang untuk memberikan “judgement” yang luas seperti pada perkara lainnya.

Apabila kita membahas mengenai hukum kepailitan, maka tidak terlepas dari ketentuan peraturan perundang-undangan lain di luar peraturan mengenai kepailitan. Sebagai contoh, jika debitor adalah perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas (PT) maka harus kita lihat peraturan yang mengatur tentang PT, misalnya tentang akibat kepailitan serta tanggung jawab pengurus PT. Begitu pula kepailitan suatu BUMN, kita harus melihat pula peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang BUMN. Sehingga di sini dasar

yang menjadi sumber hukum kepailitan tidak hanya dari Undang-Undang Kepailitan saja, akan tetapi harus diperhatikan pula peraturan lain yang masih berhubungan. Dasar hukum kepailitan yang utama tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Adapun sumber lainnya misalnya KUH Perdata Pasal.1139,1149,1134; KUHP Pasal 396,397,399,400,520 ;Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan kepailitan.

Berkenaan pihak yang dapat dinyatakan pailit dijelaskan bahwa setiap orang dapat dinyatakan pailit sepanjang memenuhi ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004. Debitur secara terbukti memenuhi syarat di atas dapat dinyatakan pailit, baik debitor perorangan maupun badan hukum. Menurut Imran Nating, pihak yang dapat dinyatakan pailit antara lain:

a) Orang Perorangan

baik laki-laki maupun, menjalankan perusahaan atau tidak, yang telah menikah maupun yang belum menikah. Jika permohonan pernyataan pailit tersebut

diajukan oleh debitor perorangan yang telah menikah, permohonan tersebut hanya dapat diajukan atas persetujuan suami atau istrinya, kecuali antara suami istri tersebut tidak ada pencampuran harta.

b) Harta Peninggalan (Warisan)

Debitor yang telah meninggal dunia masih saja dinyatakan pailit atas harta kekayaannya apabila ada kreditor yang mengajukan permohonan tersebut. Akan tetapi permohonan tidak ditujukan bagi para ahli waris. Pernyataan pailit harta peninggalan berakibat demi hukum dipisahkan harta kekayaan pihak yang meninggal dari harta kekayaan para ahli waris dengan cara yang dijelaskan dalam Pasal 1107 KUH Perdata. Permohonan pailit terhadap harta peninggalan, harus memperhatikan ketentuan Pasal 210 Undang-Undang Kepailitan, yang mengatur bahwa permohonan pernyataan pailit harus diajukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah debitor meninggal.

c) Perkumpulan Perseroan ( *Holding Company*)

Undang-Undang Kepailitan tidak mensyaratkan bahwa permohonan kepailitan terhadap holding company dan anak-anak perusahaannya harus diajukan dalam satu dokumen yang sama. Permohonan-permohonan selain dapat diajukan dalam satu permohonan, juga

dapat diajukan terpisah sebagai dua permohonan.

d) Penjamin (*Guarantor*)

Penanggungan utang atau borgtocht adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga guna kepentingan kreditor mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban debitor apabila debitor yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajibannya.

e) Badan Hukum

Dalam kepustakaan hukum Belanda, istilah badan hukum dikenal dengan sebutan *rechtsperson*, dan dalam kepustakaan Common Law seringkali disebut dengan istilah *legal entity*, *juristic person*, atau *artificial person*. Badan hukum bukanlah makhluk hidup sebagaimana halnya manusia. Badan hukum kehilangan daya pikir, kehendaknya, dan tidak mempunyai *central bewustzijn*.

Oleh karena itu, ia tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri. Ia harus bertindak dengan perantara orang (*natuurlijke personen*), tetapi orang yang bertindak itu tidak bertindak untuk dirinya sendiri melainkan untuk dan atas nam pertanggungungan gugat badan hukum. Pada badan hukum selalu diwakili oleh organ dan perbuatan organ adalah perbuatan badan hukum itu sendiri. Organ hanya dapat mengikatkan badan

hukum, jika tindakanya masih dalam batas dan wewenang yang telah ditentukan dalam anggaran dasar.

f) Perkumpulan Bukan Badan Hukum

Perkumpulan yang bukan berbadan hukum ini menjalankan suatu usaha berdasarkan perjanjian antaranggotanya, tetapi perkumpulan ini bukan merupakan badan hukum, artinya tidak ada pemisahan harta perusahaan dan harta kekayaan pribadi, yang termasuk dalam perkumpulan ini antara lain :

- (1) *Maatscappen* (persekutuan perdata);
- (2) Persekutuan firma;
- (3) Persekutuan komanditer.

Oleh karena bukan badan hukum, maka hanya para anggotanya saja yang dapat dinyatakan pailit. Permohonan pailit terhadap Firma dan Persekutuan Komanditer harus memuat nama dan tempat kediaman masing-masing pesero yang secara tanggung renteng terikat untuk seluruh utang Firma.

g) Bank

Undang-Undang Kepailitan dan PKPU membedakan antara debitur bank dan bukan bank. Perbedaan tersebut dilakukan dalam hal siapa yang dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit. Apabila debitur adalah bank, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia, karena bank sarat

dengan uang masyarakat yang harus dilindungi.

h) Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian

Sebagaimana bank, Undang-Undang Kepailitan dan PKPU juga membedakan perusahaan efek dengan debitur lainnya. Jika menyangkut debitur yang merupakan Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal. Badan ini dikecualikan oleh Undang-Undang karena lembaga ini mengelola dana masyarakat umum.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mensyaratkan bahwa permohonan pernyataan pailit harus diajukan oleh pihak yang berwenang sesuai dengan ketentuan Pasal 2, bahkan panitera wajib tidak menerima permohonan pernyataan pailit apabila diajukan oleh pihak yang tidak berwenang. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit antara lain:

a) Debitur

Dalam setiap hal disyaratkan bahwa debitur mempunyai lebih dari satu orang kreditor, karena merasa tidak mampu atau sudah tidak dapat membayar utang-

utangnya, dapat mengajukan permohonan pailit. Debitor harus membuktikan bahwa ia mempunyai dua atau lebih kreditor serta juga membuktikan bahwa ia tidak dapat membayar salah satu atau lebih utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Apabila debitor telah menikah, maka harus ada persetujuan pasangannya, karena hal ini menyangkut harta bersama, kecuali tidak ada pencampuran harta.

b) Kreditor

Dua orang kreditor atau lebih, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit selama memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Undang-Undang. Kreditor yang mengajukan permohonan pernyataan pailit bagi debitor harus memenuhi syarat bahwa hak tuntutanya terbukti secara sederhana atau pembuktian mengenai hak kreditor untuk menagih juga dilakukan secara sederhana.

c) Kejaksaan

Apabila permohonan pernyataan pailit mengandung unsure atau alasan untuk kepentingan umum maka, permohonan harus diajukan oleh Kejaksaan. Kepentingan umum yang dimaksud dalam Undang-Undang adalah kepentingan bangsa dan Negara dan/atau kepentingan masyarakat luas, misalnya:

- 1) Debitor melarikan diri
- 2) Debitor menggelapkan harta kekayaan

3) Debitor mempunyai utang kepada BUMN atau badan usaha lain yang menghimpun dana dari masyarakat

4) Debitor mempunyai utang yang berasal dari penghimpunan dana dari masyarakat luas

5) Debitor tidak beritikad baik atau tidak kooperatif dalam menyelesaikan masalah utang piutang yang telah jatuh waktu

d) Bank Indonesia

Bank Indonesia adalah satu-satunya pihak yang dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit jika debitornya adalah bank. Pengajuan permohonan pernyataan pailit bagi bank sepenuhnya merupakan kewenangan Bank Indonesia dan semata-mata didasarkan atas penilaian kondisi keuangan dan kondisi perbankan secara keseluruhan, oleh karena itu tidak perlu dipertanggungjawabkan.

e) Badan Pengawas Pasar Modal

Apabila debitor adalah perusahaan Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian maka satu-satunya pihak yang dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit adalah Badan Pengawas Pasar Modal, karena lembaga tersebut melakukan kegiatan yang berhubungan dengan dana masyarakat yang diinvestasikan dalam efek di bawah

pengawasan Badan Pengawas Pasar Modal.

f) Menteri Keuangan

Permohonan pernyataan pailit harus diajukan oleh Menteri Keuangan apabila debitor adalah Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun, atau Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang kepentingan publik. Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 disebutkan bahwa Kewenangan untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit bagi Perusahaan Asuransi atau Perusahaan Reasuransi sepenuhnya ada pada Menteri Keuangan. Ketentuan ini diperlukan untuk membangun tingkat kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan asuransi atau perusahaan reasuransi sebagai lembaga pengelola risiko dan sekaligus sebagai lembaga pengelola dana masyarakat yang memiliki kedudukan strategis dalam pembangunan dan kehidupan perekonomian.

Kemudian Kewenangan untuk mengajukan pailit bagi Dana Pensiun, sepenuhnya ada pada Menteri Keuangan. Ketentuan ini diperlukan untuk membangun tingkat kepercayaan masyarakat terhadap Dana Pensiun, mengingat Dana Pensiun mengelola dana masyarakat dalam jumlah besar dan dana

tersebut merupakan hak dari peserta yang banyak jumlahnya.

Permohonan pernyataan pailit ke Pengadilan tersebut harus melalui advokat yang telah memiliki izin praktik beracara. Namun, apabila permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, dan Menteri Keuangan, tidak diperlukan advokat.

**Akibat Hukum Pernyataan Pailit**  
Menurut Sutan Remy Sjahdeini, secara umum akibat pernyataan pailit adalah sebagai berikut:

- a. Kekayaan debitor pailit yang masuk ke dalam harta pailit merupakan sitaan umum atas harta pihak yang dinyatakan pailit.
- b. Kepailitan semata-mata hanya mengenai harta pailit dan tidak mengenai diri pribadi debitor pailit.
- c. Debitor pailit demi hukum kehilangan hak untuk mengurus dan menguasai kekayaannya yang termasuk harta pailit sejak hari putusan pailit diucapkan.
- d. Segala perikatan debitor yang timbul sesudah putusan pailit diucapkan tidak dapat dibayar dari harta pailit kecuali jika menguntungkan harta pailit.
- e. Harta pailit diurus dan dikuasai kurator untuk kepentingan semua kreditor dan debitor, sedangkan

- Hakim Pengawas memimpin dan mengawasi pelaksanaan jalannya kepailitan.
- f. Tuntutan dan gugatan mengenai hak dan kewajiban harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator.
  - g. Semua tuntutan atau gugatan yang bertujuan untuk mendapatkan pelunasan suatu perikatan dari harta pailit, dan dari harta debitor sendiri selama kepailitan harus diajukan dengan cara melaporkannya untuk dicocokkan.
  - h. Kreditor yang dijamin dengan Hak Gadai, Hak Fidusia, Hak Tanggungan, atau hipotek dapat melaksanakan hak agunannya seolah-olah tidak ada kepailitan.
  - i. Hak eksekutif kreditor yang dijamin dengan hak-hak di atas serta pihak ketiga, untuk dapat menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan maksimum untuk waktu 90 hari setelah putusan pailit diucapkan.

Kepailitan berakibat hilangnya segala hak debitor untuk mengurus segala harta kekayaan yang termasuk ke dalam harta pailit (boedel pailit). Perlu diketahui bahwasanya putusan pernyataan pailit tidak mengakibatkan debitor kehilangan kecakapannya untuk melakukan perbuatan hukum (*volkomen handelingsbevoegd*)

pada umumnya, tetapi hanya kehilangan kekuasaan atau kewenangannya untuk mengurus dan mengalihkan harta kekayaannya saja. Kewenangan debitor itu selanjutnya diambil alih oleh kurator. Ketentuan tersebut berlaku sejak diucapkannya putusan pernyataan pailit. Kepailitan ini meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Sesudah pernyataan pailit tersebut maka segala perikatan yang dibuat debitor dengan pihak ketiga tidak dapat dibayar dari harta pailit, kecuali bila perikatan-perikatan tersebut mendatangkan keuntungan bagi harta pailit atau dapat menambah harta pailit. Oleh karena itu gugatan-gugatan yang diajukan dengan tujuan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit, selama dalam kepailitan, yang secara langsung diajukan kepada debitor pailit, hanya dapat diajukan dalam bentuk laporan untuk pencocokan atau rapat verifikasi.

Segala tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator. Begitu pula mengenai segala eksekusi pengadilan terhadap harta pailit. Eksekusi pengadilan terhadap setiap bagian dari kekayaan debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan harus dihentikan,

kecuali eksekusi itu sudah sedemikian jauh hingga hari pelelangan sudah ditentukan, dengan izin hakim pengawas kurator dapat meneruskan pelelangan tersebut.

Kepailitan mempunyai banyak akibat yuridis. Munir Fuady mencatat ada 41 akibat yuridis dari suatu kepailitan atau akibat hukum yang terjadi jika debitor dinyatakan pailit. Akibat yuridis tersebut berlaku kepada debitor dengan dua metode pemberlakuan, yaitu:

a) Berlaku Demi Hukum

Ada beberapa akibat yuridis yang berlaku demi hukum (by the operation of law) segera setelah pernyataan pailit mempunyai kekuatan hukum tetap ataupun setelah berakhirnya kepailitan. Dalam hal seperti ini, Pengadilan Niaga, hakim pengawas, kurator, kreditor, dan siapa pun yang terlibat dalam proses kepailitan tidak dapat memberikan andil secara langsung untuk terjadinya akibat yuridis tersebut. Misalnya, larangan bagi debitor pailit untuk meninggalkan tempat tinggalnya.

b) Berlaku *Rule of Reason*

Untuk akibat-akibat hukum tertentu dari kepailitan berlaku *Rule of Reason*. Menurut Munir Fuady maksudnya adalah bahwa akibat hukum tersebut tidak otomatis berlaku, akan tetapi baru berlaku jika diberlakukan oleh pihak-pihak tertentu, setelah mempunyai alasan yang wajar untuk diberlakukan. Pihak-pihak

yang mesti mempertimbangkan berlakunya akibat-akibat hukum tertentu tersebut misalnya kurator, Pengadilan Niaga, Hakim Pengawas, dan lain-lain.

Berakhirnya Kepailitan

Suatu kepailitan pada dasarnya bisa berakhir, ada beberapa macam cara berakhirnya kepailitan:

a) Setelah adanya perdamaian (akkoord), yang telah dihomologasi dan berkekuatan hukum tetap.

Sebagaimana kita ketahui bahwa apabila dalam kepailitan diajukan rencana perdamaian, maka jika nantinya perdamaian tersebut disetujui secara sah akan mengikat, baik untuk kreditor yang setuju, kreditor yang tidak setuju, maupun untuk kreditor yang tidak hadir dalam rapat.

Dengan diucapkannya perdamaian tersebut, berarti telah ada kesepakatan di antara para pihak tentang cara penyelesaian utang. Akan tetapi persetujuan dari rencana perdamaian tersebut perlu disahkan (homologasi) oleh Pengadilan Niaga dalam sidang homologasi. Apabila Pengadilan menolak pengesahan perdamaian karena alasan yang disebutkan dalam undang-undang maka pihak-pihak yang keberatan dapat mengajukan kasasi. Setelah putusan perdamaian tersebut diterima dan

mempunyai kekuatan hukum tetap maka proses kepailitan tidak perlu dilanjutkan lagi.

b) Insolvensi dan pembagian

Kepailitan bisa berakhir segera setelah dibayar penuh jumlah piutang-piutang terhadap para kreditor atau daftar pembagian penutup memperoleh kekuatan yang pasti. Akan tetapi bila setelah berakhirnya pembagian ternyata masih terdapat harta kekayaan debitor, maka atas perintah Pengadilan Niaga, kurator akan membereskan dan mengadakan pembagian atas daftar-daftar pembagian yang sudah pernah dibuat dahulu (Munir Fuady, 1999 : 88).

c) Atas saran kurator karena harta debitor tidak cukup.

Apabila ternyata harta debitor ternyata tidak cukup untuk biaya pailit atau utang harta pailit, maka kurator dapat mengusulkan agar kepailitan tersebut dicabut kembali. Keputusan untuk mencabut kepailitan ini dibuat dalam bentuk ketetapan hakim dan diputuskan dalam sidang yang terbuka untuk umum.

d) Pencabutan atas anjuran Hakim Pengawas

Pengadilan Niaga atas anjuran dari Hakim pengawas dapat mencabut kepailitan dengan memperhatikan keadaan harta pailit. Dalam memerintahkan pengakiran kepailitan tersebut, Pengadilan

Niaga juga menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa kurator yang dibebankan terhadap debitor. Terhadap penetapan biaya dan imbalan jasa tersebut, tidak dapat diajukan kasasi dan untuk pelaksanaannya dikeluarkan Fiat Eksekusi.

e) Putusan pailit dibatalkan di tingkat kasasi atau peninjauan kembali.

Putusan pailit oleh Pengadilan Niaga berlaku secara serta merta. Dengan demikian sejak saat putusan pailit maka status debitor sudah dalam keadaan pailit. Akan tetapi, putusan pailit dapat diajukan upaya hukum, yaitu kasasi atau peninjauan kembali terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam proses kepailitan tidak dimungkinkan upaya banding. Hal tersebut diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan atas permohonan atas pernyataan pailit adalah kasasi ke Mahkamah Agung<sup>16</sup>. Apabila pada tingkat kasasi ternyata putusan pernyataan pailit itu dibatalkan, maka kepailitan bagi debitor juga berakhir.

<sup>16</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No, 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 11 ayat 1

Skema pilihan pengaturan penundaan pembayaran utang

Permohonan PKPU dapat diajukan atas inisiatif salah satu pihak atau dalam permohonan pailit

Pada dasarnya terdapat dua pilihan skema dalam mengajukan permohonan PKPU sebagai berikut:

1. Permohonan PKPU diajukan atas inisiatif salah satu pihak

Bangunan PKPU dapat diajukan oleh debitur yang mempunyai lebih dari satu kreditor atau oleh kreditor sebagaimana diatur dalam pasal 222 undang-undang kepailitan dan penundaan kewajiban Pembayaran utang. Kedudukan kreditor separatis dengan proses penundaan kewajiban Pembayaran utang. PKPU berlaku bagi semua kreditor baik kreditor konkuren dan kreditor yang didahulukan.

Kreditor separatis pada dasarnya memiliki kedudukan yang lebih aman jika dibandingkan dengan kreditor lainnya karena ketika debitur melakukan wanprestasi kreditor separatis dapat langsung melakukan eksekusi atas jaminan yang dimilikinya. Namun ada kalanya kreditor separatis menangguk hanya untuk melakukan eksekusi atas jaminan yang dimilikinya.

Penanggukan salah satunya dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan penundaan kewajiban

Pembayaran utang terhadap debitur yang bersangkutan dengan tujuan lebih memberikan tekanan kepada debitur yang bersangkutan agar mau lebih serius dalam menyelesaikan kewajibannya terdapat kalangan yang berpendapat dan beranggapan sejatinya PKPU hanya berlaku untuk kelompok kreditor konkuren yaitu kreditor yang tidak memiliki jaminan hak kebendaan dan tidak termasuk debitor preferen.

Dengan pemikiran tanpa mengajukan permohonan PKPU atau terlibat dalam proses PKPU kreditor separatis dapat langsung melakukan eksekusi atas jaminannya untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Namun undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU tidak mengatur demikian undang-undang kepailitan memberikan kesempatan yang sama bagi seluruh jenis editor untuk mengajukan permohonan PKPU terhadap debitur.

Sebagaimana ketentuan pasal 222 ayat 3 undang-undang kepailitan, Permohonan PKPU tersebut diajukan atas kekuatiran baik dari debitur maupun kreditor bahwa Debitur tidak akan melakukan kewajiban pembayaran utang-utangnya yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih Dengan maksud untuk mengajukan rencana perdamaian yang

meliputi tawaran untuk dilakukannya pembayaran atas sebagian atau suruh utang yang ada.

Dalam hal ini baik kreditor konkuren maupun kreditor yang didahulukan seperti kreditor separatis dan preferen berhak untuk mengajukan permohonan PKPU tersebut. Jika permohonan PKPU diajukan atas inisiatif debitur sendiri maka disebut juga voluntary petition. Dalam hal ini tidak ada baik yang ditarik dalam pengadilan sebagai lawan atau termahal hanya ada satu pihak yakni debitur sebagai pemohon

2. Pengajuan PKPU diajukan dalam proses permohonan pailit.

Dalam hal ini permohonan PKPU diajukan sebagai bentuk tangkisan terhadap permohonan pailit yang diajukan oleh kreditor. Debitur selaku Tomohon pailir menjadikan PKPU sebagai jalan keluar terhadap permohonan pailit yang ada. Hal tersebut diperbolehkan untuk dilakukan sebagaimana diatur dalam pasal 229 ayat 4 undang-undang kepailitan yaitu permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang yang diajukan setelah adanya permohonan pernyataan pailityang diajukan terhadap debitur agar dapat putus terlebih dahulu sebagai mana dimaksud pada ayat 3 wajib diinfokan pada sidang pertama pemeriksaan permohonan pengadaaan pailit

Penundaan terhadap pemeriksaan permohonan pailit akibat adanya permohonan PKPU tetap dikabulkan atau apabila PKPU tetap ditolak dalam hal permohonan PKPU tetap dikabulkan maka penundaan pemeriksaan permohonan pailit itu akan dihentikan sama sekali. namun jika permohonan PKPU tetap ditolak maka proses persidangan permohonan pailit akan dilanjutkan kembali dengan ketentuan pengadilan Niaga wajib langsung menyatakan debitur sebagai debitur pailit selambat-lambatnya keesokan hari setelah PKPU tetap ditolak oleh para kreditor.

Dalam proses pemungutan suara atau voting untuk memutuskan Apakah terhadap debitur akan diberikan PKPU tetap atau tidak suara kreditor tersebut telah diakui oleh pihak pengurus sebagai salah satu editor yang piutangnya diakui oleh pengurus.

Sebut sebagaimana diatur dalam pasal 229 ayat 1 undang-undang kepailitan yaitu Pemberian penundaan kewajiban Pembayaran utang tetap berikut kepanjangannya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan :

a) Persetujuan lebih dari setengah kreditor konkuren yang hanya diakui atau sementara diakui yang hadir dan mewakili Paling sedikit dua pertiga bagian dari seluruh bagian yang diakui atau yang sementara diakui dari kreditor

konkuren atau puasanya yang hadir  
Dalam sidang tersebut.

- b) Persetujuan lebih dari setengah jumlah kreditur yang piutang dijamin dengan gadai jaminan fidusia hak tanggungan hipotik atau hak agunan atas hak kebendaan lainnya yang adil dan mewakili paling sedikit dua pertiga bagian dari seluruh tagihan kreditur atau kuasanya yang hadir dalam sidang tersebut.

Seringkali pada tahap voting tersebut terjadi berjuang yang disebabkan kreditur konkuren tidak setuju jika editor separatis diikutsertakan dalam voting. Ketentuan suara dalam voting tersebut komulatif sehingga persentase suara dari kreditur konkuren dan kreditur separatis keduanya harus terpenuhi yang mana jika persentase suara tidak terpenuhi maka PKPU tetap tidak dapat diberikan dan terhadap debitur dinyatakan Pailit.

Namun mengingat PKPU ini berlaku menyeluruh untuk seluruh kreditur yang sudah sepatutnya kreditur separatis memiliki kedudukan dan hak yang sama dengan kreditur lainnya. Walaupun telah masuk dalam proses kepailitan sekalipun undang-undang tetap melindungi hak yang dimiliki kreditur separatis selaku memegang hak jaminan kebendaan.

Dalam hukum kepadatan kreditur separatis atau kreditur pemegang jaminan

kebendaan memiliki kedudukan yang lebih aman jika dibandingkan dengan kreditur konkuren dapat dikatakan telah aman, karena bagi kreditur separatis terdapat jaminan yang dapat dieksekusi yang mana hasilnya dapat dipergunakan untuk melunasi utang debitur tersebut.

Kreditur separatis menurut undang-undang kepailitan dapat mengeksekusi sendiri jaringan dengan tetap perhatikan batasan-batasan yang di dalam undang-undang kepailitan serta memperhatikan aspek keranjingan bagi kreditur lainnya. Salah satu batasan bagi kreditur separatis dalam melaksanakan haknya untuk melakukan eksekusi atas jaminan yang dimilikinya yaitu antara lain adanya ketentuan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 56 ayat 1 Undang-Undang kepailitan dan PKPU yang menentukan harga Debitur separatis tersebut ditangguhkan selama 90 hari sejak tanggal utusan pailit diucapkan.

Menurut hukum walaupun pihak pengadilan telah menunjuk kurator yang bertugas melakukan pengurusan terkait debitur pailit namun kreditur separatis tetap memiliki hak untuk melakukan eksekusi sendiri terhadap jaminan yang dimilikinya. Eksekusi tersebut dapat dilakukan setelah berakhirnya masa penangguhan atau dimulainya keadaan insolvensi.

*Creditor separatis* diberikan hak untuk mengusahakan sendiri eksekusi atas jaminan yang dimilikinya dalam jangka waktu paling lambat 2 bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang kepailitan.

Apabila waktu 2 bulan sejak dimulainya keadaan insolvensi telah terlampaui dan objek jaminan belum berhasil terjual kreditur separatis tetap berhak untuk mengusahakan sendiri penjualan atas objek jaminan yang dimilikinya dengan catatan dalam waktu selama 2 bulan tersebut telah dilakukan upaya-upaya untuk melakukan eksekusi tersebut.

Walaupun perundangan memberikan hak tersebut kepada kreditur separatis namun kreditur separatis disebut tetap berkewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban kepada kurator yang ditunjuk

Kreditur separatis jika dalam waktu 2 bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi tidak pernah melaksanakan hak nya dalam mengeksekusi jaminan yang dimilikinya maka jaminan tersebut harus diserahkan ke kurator untuk dilakukan penjualan bersama-sama harta kekayaan lainnya milik debitor.

#### **D. Penutup**

Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapa saja) melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten/Kota); Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (Pasal 12 UUHT). Terdapat prinsip-prinsip Hak Tanggungan yang mendasarkan pada prinsip Hukum Jaminan. Yaitu: 1) Prinsip Absolut/Mutlak, 2) Prinsip Droit de Suite, 3) Prinsip Droit de Preference, 4) Prinsip Spesialitas, dan 5) Prinsip Publisitas.

Menurut pendapat A.P. Parlindungan, barangkali yang dapat menunda pendaftaran Hak Tanggungan tersebut kalau ada sanggahan dari pihak ketiga, ataupun dijatuhkan sita sebelum pendaftaran atau ditarik kembali oleh kreditur. Dengan sendirinya Hak Tanggungan itu lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuat oleh Kantor Pertanahan. Sesuai dengan ketentuan itu, jangkauan asas droit de suit, hak privilese (a peculiar right) dan hak preferen terhadap pihak ketiga diperoleh pada saat didaftarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan itu dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, bukan pada saat pembuatan Akta pemberian Hak

Tanggungjawab oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ada lebih dari satu Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, maka tingkat Hak Tanggungan ditentukan oleh tanggal pemberian Hak Tanggungan, yang mempunyai tanggal yang lebih muda didahulukan pendaftarannya daripada yang lebih tua tanggalnya (Pasal 5 ayat (3) UUHT).

Permohonan PKPU dapat diajukan atas inisiatif salah satu pihak atau dalam permohonan pailit, yang pada dasarnya terdapat dua pilihan skema dalam mengajukan permohonan PKPU yaitu Permohonan PKPU diajukan atas inisiatif salah satu pihak dan Pengajuan PKPU diajukan dalam proses permohonan pailit

#### E. Daftar Pustaka

- Bachtiar Effendie, (2003), *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandat Maju.
- Boedi Harsono dan Gunawan Widjaja, (2004), *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Munir Fuady, (2001), *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, (1999), *Hukum Perbankan Modern*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti..
- Mochammad Isnaeni, (2006), *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Surabaya: Dharma Muda.
- Peter Mahmud Marzuki, (2005), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso, (2014), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Sunandar, (2010), *Materi Unsur-unsur Hak Tanggungan Indonesia*, Yogyakarta: Arya Wira Praja.
- Maria S.W.Sumardjono, (2008), *Tanah dalam perspektif hak ekonomi social dan budaya*, Yogyakarta: Buku Kompas.
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy, (2013), *Buku Referensi Hukum Perbankan dan Hukum Jaminan*, Surabaya: Revka Petra Media.
- Burgerlijk Wetboek (BW)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang -

Undang Nomor 7 Tahun 1992  
tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun  
1996 tentang Hak Tangungan.

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