

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PENANGGUNG HAK TANGGUHAN YANG BELUM  
DIDAFTARKAN DALAM KAPALITAN**

**TESIS**



**OLEH :**

**FRANSISKUS WALTEN SPD**

**11912732**

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2015**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK  
TANGGUNCAN YANG BELUM DI DAFTARKAN DALAM KEPALITAN**

**OLEH :**

Nama Mhs. : ERANISKUS WALIEN  
No. Pokok Mhs. : 11912732  
BKU : HUKUM & BISNIS

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Dosen pembimbing I

Dr. Siti Anisa, S.H., M.Hum

Yogyakarta,.....

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

Dr. Agus Triyanta, M.,M.H.,PH.D.



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN YANG BELUM DI DAFTARKAN DALAM KEPAILITAN**

OLEH

Nama Mhs : **FRANSISKUS WALTEN, S.Pd**

No. Pokok Mhs : **11912732**

BKU : **HUKUM BISNIS**

Telah diujikan dihadapan tim Penguji dalam ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan  
**LULUS** pada hari Jumat 27 November 2015

Tim Penguji

  
**Dr. Siti Anisa S.H., M.Hum**

Yogyakarta.....

Anggota Penguji

  
**Nardang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum**

Yogyakarta.....

Anggota Penguji

  
**Ery Arifudha, S.H., M.Hum**

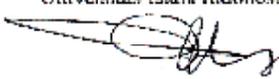
Yogyakarta.....

Anggota Penguji

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



**Dr. Agus Triyanta, M., M.H., PH.D**

## MOTTO

*“Tiada daya dan kekuatan kecuali dengan pertolongan Allah.”*

*(Al-Kahfi ayat 39)*

*“Sungguh kami pasti memberi cobaan kepada kamu sekalian dengan sesuatu berupa rasa takut, kelaparan, berkurangnya harta, jiwa, dan buah-buahan. Dan gembirakanlah orang-orang yang bersabar, yaitu mereka yang bila di timpa musibah, mereka berkata: ‘sungguh kami semua adalah milik Allah dan sungguh hanya kepada-Nya lah kami kembali. Mereka itulah orang-orang yang mendapatkan limpahan karunia dan rahmat dari Tuhan mereka dan mereka itulah orang-orang yang terpimpin.”*

*(Al-Baqarah ayat 155-157)*

*Jika aku dapat meminta agar hidupku sempurna, itu merupakan godaan menggiurkan namun aku akan terpaksa menolak karena dengan begitu aku tidak dapat lagi menarik pelajaran dalam kehidupan.*

*(Allyson Jones)*

*Apabila menghadapi keputusan- putuskanlah  
Apabila menghadapi pilihan- pilihlah  
Tidak berbuat apa-apa hanya menambah ketegangan  
Karena anda tidak kalah  
Tetapi menang juga tidak  
(Barry spillchut)*

*Kegagalan terbesar adalah apabila kita tidak pernah mencoba  
(Robyn Allan)*

## HALAMAN PERSEMBAHAN:

*Kupersembahkan tugas akhir ini dengan tulus serta dari hatiku paling dalam kepada:*

- *Untuk kampusku tercinta Universitas Islam Indonesia*
- *Kedua Orang tuaku tercinta yang telah memberikan kasih sayang, nasihat bagiku dan selalu mendukungku*
- *Adikku tersayang yang selalu membantuku*
- *Untuk Akhmad Ryanto Nugroho Jati,SE yang selalu sabar membimbingku, menyemangatiku, terima kasih atas semuanya*
- *Semua sahabat dan teman-teman terbaikku*

## KATA PENGANTAR

### *Assalamu'alaikum.Wr.Wb*

Segala puji bagi Allah, Tuhan seru sekalian alam, penguasa langit dan bumi, yang mengatur urusan seluruh Makhluq. Syukur Alhamdulillah atas segala nikmat dan Ridho Allah SWT. Serta Salawat dan salam kepada junjungan nabi besar kita, yakni Nabi Muhammad SAW (beliau adalah) setinggi-tingginya makhluk yang di muliakan dengan Al-Qur'an yang Agung sebagai Mu'jizat yang berlaku sepanjang masa.

Penelitian yang berjudul “Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan fidusia di Bank Perkreditan Rakyat Bank Bantul” diharapkan bisa bermanfaat bagi siapa saja yang peduli akan proses pembelajaran dan perubahan agar menjadi lebih baik.

Proses penyusunan skripsi ini telah melibatkan berbagai pihak yang memberi dukungan berupa fasilitas, dukungan materil, moril maupun do'a. Oleh karena itu, penulis mengucapkan rasa terimakasih dan penghargaan pada berbagai pihak di bawah ini :

1. Bapak Prof. Dr. Edy Suandi Hamid, M,Ec selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak DR. Rusli Muhammad, SH, M.H selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.

3. Bpk. Nurjihad,SH,MH selaku dosen pembimbing skripsi yang telah sabar memberikan bimbingan dan pengarahan sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Karyawan FH UII yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menjadi responden sehingga penelitian ini bisa berjalan lancar.
5. Kedua orang tuaku yang tercinta. Papi, dan Mami berkat kasih sayang, cinta yang tulus, didikan, pengalaman hidup, perhatian, pengorbanan, kesempatan belajar, dukungan moril, materil serta do'anya dan juga kesabaran luar biasa yang menghiasi perjalanan hidup peneliti.
6. *My brother, Akbar nurliansyah .I Love U All...So Much.*
7. Nduity "Ich liebe die"..Thanks for everything that u give , I hope, it'll be forever.
8. Thanks to all Brand Presenter Sampoerna dan PT. BSN Yogyakarta yang telah mendukung saya dan menjadi sahabat saya serta Fadeout management ( teacher Very, Pull, Diajeng,Lucky, Niken, Apink)
9. Sahabat skripsi seperjuangan : Hunny Rachmalia .mkasih yang sebesar – besar nya buat bantuan dan dukungan nya. akhirnya bisa makan di Nanamia jg yaa??haha.(ur the best!akhirnya kita bisa wisuda bareng!
10. Segenap Direksi serta Karyawan BPR Bank Bantul terutama pada bagian Kredit dan SDM bapak Topaz Antoni D.S, SE serta bapak Suryo yang telah banyak membantu saya dalam penelitian dan para Nasabah BPR Bank Bantul. Terima kasih sebesar-besarnya.

11. and all of the peoples around me,that I can explain one by one..mba  
risti , bu utami ,etc.thanx the warmest help that I ever felt

Peneliti sadar, skripsi ini tidak terlepas dari berbagai kekurangan.  
Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk kita semua. Kritik dan saran yang  
konstruktif sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa yang akan datang.  
Wassalamualaikum Wr.Wb

Yogyakarta, Mei 2015

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
ABSTRAKSI .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	
B. Perumusan Masalah.....	
C. Tujuan Penelitian .....	
D. Tinjauan Pustaka .....	
E. Metode Penelitian.....	
F. Sistematika Penulisan.....	
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, HAK TANGGUNGAN, JAMINAN DAN KEPAILITAN</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	
B. Tinjauan tentang hak Tanggungan .....	
C. Tinjauan tentang Jaminan.....	
D. Tinjauan Tentang Kepailitan.....	

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG  
HAK TANGGUNGAN YANG BELUM DIDAFTARKAN DALAM  
KEPAILITAN .....

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN .....

B. SARAN .....

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, selaku debitor, penuh dengan resiko kemacetan dalam pelunasannya. Agar dapat mengurangi risiko kemacetan dalam penyaluran kredit diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman. Di dalam Pasal 8 UU Perbankan telah ditegaskan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang dijanjikan. Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut BW), yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor. Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik

penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.<sup>1</sup>

Salah satu jaminan kebendaan adalah hak tanggungan, Kelahiran Hak Tanggungan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT) dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, didalam Pasal 1 angka (1) UUHT, 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”

Asas Hak tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan memiliki definisi bahwa hak tanggungan dapat memberikan jaminan hukum untuk para kreditor (jika lebih dari satu krediturnya), dan dari para kreditor-kreditor tersebut dapat diajukan hak untuk didahulukan dalam pelunasan hutang kepadanya berdasarkan beberapa hal yang menjadi prioritas hak dari

---

<sup>1</sup> [www.Academiaedu.com/kepailitan](http://www.Academiaedu.com/kepailitan) dalam perspektif hokum diakses tanggal 4 Desember 2014

kreditur yang ingin didahulukan, atau biasa disebut dengan *deroit de preference*. (*pasal 1 ayat (1) dan penjelesan umum nomor 4 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*). Selanjutnya syarat, bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan hukum atas objek yang dijaminan adalah kurang lengkap, karena yang namanya tindakan hukum bisa meliputi, baik tindakan pengurusan (*beheersdaden*) maupun tindakan pemilikan (*beschikkingsdaden*), padahal tindakan menjaminkan merupakan tindakan pemilikan (bukan pengurusan), yang tidak tercakup oleh tindakan pengurusan. Jadi, lebih baik disebutkan, bahwa syaratnya adalah pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan tindakan pemilikan atas benda jaminan. Kewenangan tindakan pemilikan itu baru disyaratkan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 8 ayat 2) UUHT. Jadi tidak tertutup kemungkinan bahwa orang yang menjanjikan Hak Tanggungan pada saat benda yang akan dijaminan belum menjadi miliknya, asal nanti pada saat pendaftaran Hak Tanggungan, benda jaminan telah menjadi milik pemberi Hak Tanggungan. Ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menampung kebutuhan praktek, dimana orang bias menjaminkan persil, yang masih akan dibeli dengan uang kredit dari kreditur.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 309

Berdasarkan definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 1 angka (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan (debitor).
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya<sup>3</sup>

Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai di bagian lain dalam UUHT, yaitu di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum itu bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain” ialah : “bahwa jika kreditor 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 yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 54

ketentuan hukum yang berlaku”. Hal itu juga dapat diketahui dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang intuisi dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka :

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya. Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan (memberikan Hak Tanggungan) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Sehubungan dengan ketentuan tersebut, Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan .

Namun adakalanya, dalam perjanjian hutang dengan jaminan hak tanggungan, kreditor mengalami suatu kejadian, dimana ia tidak mampu melunasi semua hutang-hutangnya sehingga menyebabkan seluruh hartanya dijadikan pelunasan hutang. Penyelesaian utang piutang seperti ini dapat dilakukan melalui kepailitan. Pailit dapat diartikan debitor dalam keadaan berhenti membayar hutang karena tidak mampu. Pengertian Kepailitan berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 37 Tahun 2004 adalah sita umum

terhadap semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh seorang kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana yang diatur oleh Undang-undang. Setiap kepailitan wajib didaftarkan dan ditentukan melalui sidang pengadilan. Akibat hukum pernyataan pailit, mengakibatkan debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukkan dalam kepailitan, terhitung sejak pernyataan putusan kepailitan. Kepailitan mengakibatkan seluruh harta kekayaan debitor serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan berada dalam sitaan umum sejak saat putusan pernyataan pailit di ucapkan, kecuali :<sup>4</sup>

1. Benda termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan, pekerjaannya perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya, yang terdapat ditempat itu yang diatur dalam Pasal 22a UU No.37 Tahun 2004.
2. Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari perkerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas. yang diatur dalam Pasal 22 b UU No.37 Tahun 2004.
3. Atau uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberikan nafkah menurut Undang-Undang. yang diatur dalam Pasal 22 c UU No.37 Tahun 2004.

---

<sup>4</sup> [www. Academiaedu.com/kepailitan](http://www.Academiaedu.com/kepailitan) dalam perspektif hokum diakses tanggal 4 Desember 2014

Namun tidak semua kreditur pemegang hak tanggungan mendaftarkan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT. Dengan demikian kreditur sebagaimana kreditur separatis, kreditur ini tidak mendapatkan perlindungan hukum manakala debitor ia tidak bisa melunasi hutang-hutangnya. Contoh kasus dalam hal ini adalah apabila seorang berhutang dengan jaminan hak tanggungan yang belum didaftarkan, maka apabila si berhutang tersebut dinyatakan pailit maka kreditur tidak mempunyai kedudukan yang utama dalam pelunasan hutangnya sehingga kedudukan kreditur ini dirugikan terlebih lagi jika debitor berhutang lebih dari satu pihak, maka masing-masing pihak tentunya tidak mendapatkan porsi yang sama dalam pelunasan hutangnya.<sup>5</sup> Posisi kreditur akan menjadi sulit dalam pelunasan hutang terlebih lagi alasan tidak didaftarkannya hak tanggungan dikarenakan dalam perjanjian hutang para pihak tidak menghendaki adanya proses administrasi yang berbelit-belit untuk mendaftarkan objek hak tanggungan, alasan lain para pihak dalam perjanjian hutang tidak ingin adanya penambahan biaya dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Pada kasus ini umumnya terjadi kalau pengajuan kepalitan oleh kreditur lain sehingga kreditur pemegang hak tanggungan tidak mendapatkan haknya dalam pelunasan hutang yang diutamakan.

Atas dasar latar belakang permasalahan tersebut diatas maka penulis tertarik mengangkatnya dalam tesis dengan judul perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang belum didaftarkan dalam kepailitan.

---

<sup>5</sup> [www.hukumonline.com/keudukan-kreditur-konkueren](http://www.hukumonline.com/keudukan-kreditur-konkueren) diakses tanggal 17 Januari 2015

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas.maka didapat perumusan masalah sebagai berikut Bagaimanakah perlindungan hokum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang belum didaftarkan dalam kepailitan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hokum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang belum didaftarkan dalam kepailitan.

## **D. Tinjauan Pustaka**

### **1. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

Perlindungan yang diberikan oleh undang-undang untuk kreditor,selain yang ditentukan di dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga terdapat suatu perlindungan khusus yang hanya dapat diberikan apabila memenuhi ketentuan-ketentuan tertentu dan menempuh proses tertentu yang ditentukan oleh undangundang. Perlindungan khusus tersebut dapat diberikan apabila kreditor tersebut memegang hak jaminan atas benda tertentu milik debitor atau milik pihak ketiga yang bersedia tampil menjadi penjamin, Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa seorang kreditor dapat diberi hak untuk mendahului atau didahulukan dari kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 1133 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak untuk didahulukan diantara para kreditor muncul dari:

- 1 Hak istimewa
- 2 Gadai
- 3 Hipotek

Dengan ditetapkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka selain Gadai dan Hipotek, juga Hak tanggungan atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan Hak Jaminan Fidusia merupakan Hak Jaminan. Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka (1) UUHT, disebutkan bahwa: 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 utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kewajiban dari keberadaan suatu utang piutang yang menyertai suatu pemberian Hak Tanggungan merupakan suatu hal mutlak yang harus ada pada saat eksekusi Hak Tanggungan dimohonkan<sup>6</sup> subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang

---

<sup>6</sup> Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta; PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 114

menjadi subjek hukum dalam Hak Tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi 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

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan<sup>7</sup>

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 di pindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan 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 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga

---

<sup>7</sup> Munir Fuady, Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 146

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.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

## **2. Tinjauan Tentang Hukum Kepalitan**

Selanjutnya akan dibahas tentang kepalitan. Secara etimologi, istilah kepailitan berasal dari kata pailit, istilah pailit berasal dari kata Belanda *failliet* yang mempunyai arti kata ganda yaitu sebagai kata benda dan kata sifat. Istilah *failliet* sendiri berasal dari Perancis yaitu *Faillite* yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran, sedangkan orang yang mogok atau berhenti membayar dalam bahasa Perancis disebut *Le failli*. Kata kerja *failir* berarti gagal; dalam bahasa Inggris dikenal dengan kata *to fail* yang mempunyai arti sama dalam bahasa latin yaitu failure. Di negara-negara yang

berbahasa Inggris untuk pengertian pailit dan kepailitan mempergunakan istilah-istilah *bankrupt* dan *bankruptcy*.<sup>8</sup> Dalam ensiklopedia ekonomi perdagangan, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pailit atau bangkrut antara lain seorang yang oleh suatu pengadilan dinyatakan bankrupt dan yang aktivasnya atau warisannya telah diperuntukkan untuk membayar utang-utangnya.<sup>9</sup> Dalam peraturan kepailitan yang lama yaitu Fv S. 1905 No. 127 jo. 1906 No. 348 yang dimaksud pailit adalah setiap berutang (debitur) yang ada dalam keadaan berhenti membayar baik atas laporan sendiri maupun atas permohonan seseorang atau lebih berpiutang, dengan putusan hakim dinyatakan dalam keadaan pailit.<sup>10</sup>

Namun demikian umumnya orang sering menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pailit atau bangkrut itu adalah suatu sitaan umum atas seluruh harta debitur agar tercapai perdamaian antara debitur dan para kreditur atau agar harta tersebut dapat dibagi-bagi secara adil diantara para kreditur.<sup>11</sup> Retno wulan sutantio mendefinisikan bahwa kepailitan adalah eksekusi masal yang ditetapkan dengan keputusan hakim yang berlaku serta merta, dengan melakukan penyitaan umum atas semua harta orang yang dinyatakan pailit baik yang ada pada waktu pernyataan pailit, maupun yang

---

<sup>8</sup> Victor M. Situmorang dan Hendri Soekarso, 1994, Pengantar Hukum Kepailitan Di Indonesia, Rineka Cipta: Jakarta, halaman 18

<sup>9</sup> Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teory Dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 8

<sup>10</sup> Rahayu Hartini, penyelesaian sengketa kepalitan di Indonesia dualism kewenangan pengadilan niaga dan lembaga arbitrase, Kencana Prenada media, Jakarta, 2009, hlm. 71

<sup>11</sup> Munir Fuady, Op. Cit, hlm. 8

diperoleh selama kepailitan berlangsung untuk kepentingan semua kreditur yang dilakukan dengan pengawasan pihak yang berwajib.<sup>12</sup>

Akan tetapi dikecualikan dari kepailitan adalah:

- a. Semua hasil pendapatan debitur pailit selama kepailitan tersebut dari pekerjaan sendiri, gaji suatu jabatan atau jasa, upah, pension, uang tunggu atau uang tunjangan, sekedar atau sejauh hal itu ditetapkan oleh hakim pengawas.
- b. Uang yang diberikan kepada debitur pailit untuk memenuhi kewajiban pemberian nafkahnya menurut peraturan perundang-undangan (Pasal 213, 225, 321 KUHPerdara)
- c. Sejumlah uang yang ditetapkan oleh hakim pengawas dari pendapatan hak nikmat hasil seperti dimaksud dalam pasal 311 KUHPerdara)
- d. Tunjangan dari pendapatan anak-anaknya yang diterima oleh debitur pailit berdasarkan pasal 318 KUHPerdara.<sup>13</sup>

## **E. Metodologi Penelitian**

### **1. Obyek penelitian**

Objek penelitian adalah perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang belum didaftarkan dalam kepailitan

### **2. Sumber Data**

---

<sup>12</sup>Retno Wulan Sutantio, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi Dan Perbankan*, Seri Varia Yustisia, 1996 hlm.. 85

<sup>13</sup> Bernadette Waluyo, *Hukum kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang*, Mandar Maju, Bandung, 199, hlm. 1

- a. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder,  
Data sekunder yaitu berupa data yang diperoleh dari studi dan  
kepuustakaan yang terdiri atas :
  - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang mengikat terdiri dari  
norma-norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan  
perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi,  
yurisprudensi. Dalam hal ini bahan hukum primer yang digunakan  
meliputi:
    - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
    - b. Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan  
Penundaan Pembayaran Utang
    - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang berupa Jurnal  
hukum maupun makalah-makalah yang mempunyai relevansi  
dengan obyek penelitian, buku-buku literature yang berkaitan  
langsung maupun tidak langsung terhadap materi penelitian,  
artikel-artikel yang diperoleh dari media massa dan internet.
  - 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan  
penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer  
maupun sekunder, seperti Kamus Hukum, Kamus Bahasa  
Indonesia dan Kamus Bahasa Inggris.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini memakai metode studi dokumen sebagai teknik pengumpulan data, sehingga cara mengumpulkan data akan dilakukan dengan cara studi kepustakaan, yaitu penulis memilih sejumlah buku yang menyangkut masalah yang penulis teliti. Studi kepustakaan ialah suatu metode yang berupa pengumpulan data, diperoleh dari buku pustaka atau buku bacaan lain yang berhubungan dengan pokok permasalahan, kerangka dan ruang lingkup permasalahan yang diteliti.

### 4. Analisa Data

Setelah data terkumpul dari hasil penelitian kemudian disusun secara sistematis dan analisis secara deskriptif kualitatif Untuk menganalisa data yang di peroleh dari studi kepustakaan (*Library research*). Penulis menggunakan metode diskriptif kualitatif yaitu menganalisa hasil studi pustaka kedalam bentuk gambaran permasalahan dengan menggunakan teori-teori dengan kalimat dan di simpulkan dengan metode deduktif-induktif yaitu suatu cara menarik kesimpulan dari dalil yang bersifat umum ke khusus, dan dipelajari sebagai satu kesatuan yang utuh dan sistematis

## **F. Sistematika Penulisan**

- Bab I : Pendahuluan bab yang membahas mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan metodologi penelitian
- Bab II : Tinjauan tentang Hak tanggungan dan kepailitan yang meliputi pengertian tentang hak tanggungan, ruang lingkup hak tanggungan, pengertian kepailitan dan syarat-syarat kepailitan, sejarah perkembangan hukum kepailitan di Indonesia, kewenangan penyelesaian sengketa kepailitan
- Bab III : Bab ini merupakan bab pembahasan. Berdasarkan perumusan masalahnya bab yang dikaji yaitu.
- perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang belum didaftarkan dalam kepailitan
- Bab IV : Merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran

## **BAB II**

### **TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN, JAMINAN DAN KEPAILITAN**

#### **A. Tinjauan tentang perjanjian**

##### **1. Pengertian, Asas dan Syarat Perjanjian**

###### **a. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi sebagai berikut *suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*. Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi sebagai berikut :<sup>14</sup>

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

---

<sup>14</sup> R. Setiawan, 1994, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, hlm. 49.

- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPperdata. Sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUHP mengandung beberapa kelemahan. Karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum<sup>15</sup>. Lebih lanjut menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu<sup>16</sup>. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUHPperdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan<sup>17</sup>. Para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPperdata itu tidak lengkap dan terlalu luas. R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu

---

<sup>15</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju, 1994, hal. 46.

<sup>16</sup> R. Wiryono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur, 1993, hal. 9.

<sup>17</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992), hlm. 78.

saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan<sup>18</sup>

Ada dua macam teori yang membahas tentang definisi perjanjian. Doktrin teori lama menyebutkan, yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum yang berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Melihat definisi tersebut telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum. Unsur-unsur perjanjian menurut teori lama yaitu:

- 1) Adanya suatu perbuatan hukum;
- 2) Perbuatan hukum tersebut terjadi karena adanya kerjasama antara dua orang atau lebih;
- 3) Adanya persesuaian kehendak dari beberapa orang;
- 4) Persesuaian kehendak (*wilsvierklaring*) yang sesuai itu harus saling tergantung antara satu dengan lainnya.
- 5) Kehendak itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
- 6) Akibat hukum itu untuk kepentingan pihak yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik;
- 7) Persesuaian kehendak harus dipublikasikan atau dinyatakan.<sup>19</sup>

Perjanjian memiliki beberapa unsur di dalamnya. Unsur-unsur yang ada disana dapat kita kelompok-kelompokkan dalam beberapa kelompok, yaitu sebagai berikut<sup>20</sup>:

---

<sup>18</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta 1987, hlm. 1.

<sup>19</sup> Salim, H.S, 2003, *Hukum Kontrak (Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Binacipta, Jakarta, hlm. 25

<sup>20</sup> J. Satrio, 2006, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, hlm. 20

1) Unsur *Essentialia*

*Essentialia* adalah unsur perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian. Unsur *essentialia* merupakan unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada.

Contohnya : dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2) Unsur *Naturalia*

*Naturalia* adalah unsur perjanjian meskipun tidak diperjanjikan atau diatur oleh para pihak dalam perjanjian tapi dianggap ada karena undang-undang yang mengaturnya. Contohnya menanggung cacat tersembunyi bagi penjual.

3) Unsur *Accidentalialia*

*Accidentalialia* adalah unsur perjanjian apabila dimaksudkan dalam perjanjian harus disebut dalam perjanjian atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Contohnya : pengaturan mengenai denda keterlambatan dalam klausul di perjanjian jual beli angsuran.

Menurut Prof Sudikno, perjanjian adalah “hubungan hukum antara kedua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat/ menimbulkan suatu akibat hukum”.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm 97

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang ditulis atau diucapkan.<sup>22</sup> Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan sedangkan definisi perikatan itu sendiri adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang, atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>23</sup>

## **b. Asas-asas Perjanjian**

Asas perjanjian adalah latar belakang atau aturan dasar yang mendasari pengaturan mengenai perjanjian. Dalam perjanjian dikenal beberapa asas, antara lain :

### 1) Asas Konsensualisme

Dasar hukumnya adalah Pasal. 1320 butir 1 KUHPerdara. Asas ini berhubungan dengan saat lahirnya perjanjian. Perjanjian lahir dengan adanya kata sepakat mengenai *essentialia* perjanjian. Kata sepakat terjadi ketika ada persesuaian kehendak atau persesuaian kemauan antara para

---

<sup>22</sup> R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, , hlm. 1

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 1

pihak dengan bertemunya penawaran dan penerimaan. Dalam beberapa literatur, sepakat juga disebut sebagai adanya perizinan yang bebas. Kedua belah pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan, karena kemauan yang disimpan dalam hati sanubari tidaklah berarti di dalam hukum. Lahirnya sepakat tersebut yaitu pada saat pernyataan kemauan. Ada lima cara terjadinya pernyataan persesuaian kehendak, yaitu dengan :

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b) Bahasa yang sempurna secara lisan
- c) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.  
Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e) Diam atau membisu asal dapat diterima oleh pihak lawannya.<sup>24</sup>

Isyarat tubuh atau juga secara diam-diam misalnya jika seseorang naik bus. Secara diam-diam telah meletakkan kewajiban pada penumpang untuk membayar harga karcis dan bagi kondektur untuk mengantar ke tempat tujuan. Dalam pelaksanaannya seperti disebutkan diatas, untuk lahirnya perjanjian atau sepakat tidak diperlukan formalitas-formalitas tertentu. Sepakat atau kemauan yang bebas tersebut sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada atau

---

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo, 1987, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 7

ada kemungkinan dibatalkan jika perjanjian itu terjadi karena paksaan, kekhilafan ataupun penipuan. Hampir seluruh perjanjian dalam Buku III KUHPerdara merupakan perjanjian konsensual. Pengecualian terhadap asas ini ialah pada perjanjian formil. Perjanjian formil adalah perjanjian yang dalam pembuatannya menggunakan formalitas-formalitas tertentu sesuai dengan undang-undang atau diadakan secara tertulis misalnya perjanjian perdamaian. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang tidak hanya memerlukan kata sepakat saja, tetapi juga mensyaratkan adanya penyerahan atas benda yang menjadi objek perjanjian. Bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Misalnya jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa. Pada perjanjian jual-beli, bila sudah terjadi kesepakatan mengenai barang dan harga maka perjanjian itu sudah lahir dengan segala akibat hukumnya.

## 2) Asas Kebebasan Berkontrak.

Dasar hukumnya adalah Pasal 1338 KUHPerdara. Hal ini dapat dilihat dengan digunakannya kata-kata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya“. Asas ini berkaitan dengan isi, bentuk, dan jenis perjanjian. Perjanjian dilakukan untuk membuat alat bukti ketika melakukan kerja sama dengan orang lain.

Asas kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

- a) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;  
Setiap orang bebas untuk melakukan kerja sama dengan orang lain atau bekerja sendiri, sehingga jika orang tersebut mampu memenuhi kebutuhannya sendiri, tidak perlu membuat perjanjian.
- b) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;  
Setiap orang bebas memilih dengan siapa ingin bekerja sama atau mengikatkan diri.
- c) Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;  
Setiap orang bebas menentukan isi perjanjian, namun terbatas karena terdapat 3 hal yang tidak boleh dilakukan berdasarkan pasal 1337 KUHPerdara, antara lain:
  - i. Perjanjian tidak boleh mengenai hal-hal yang dilarang undang-undang,
  - ii. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum,
  - iii. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusialaan.
  - iv. Bebas menentukan bentuk perjanjian;

Perjanjian bebas dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Perjanjian dalam bentuk tertulis dapat dibuat dengan akta otentik atau akta di bawah tangan. Akta otentik memiliki ciri, antara lain: dibuat dengan campur tangan pejabat yang berwenang, bentuknya

ditentukan oleh undang-undang, dan harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan. Akta yang dibuat di luar wilayah kerja akan menghilangkan sifat otentisitas sehingga menjadi akta di bawah tangan meskipun dibuat oleh notaris.

- v. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>25</sup>

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan perjanjian. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III KUHPer yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa. Hal ini sesuai dengan hukum perjanjian yang menganut sistem terbuka. Perkembangan hukum yang semakin dinamis dan semakin kompleks membuat hubungan hukum perjanjian antar manusia juga semakin bertambah, sehingga pengaturan dalam undang-undang juga tidak ada. Kenyataan tersebut yang menjadikan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sangat penting, karena setiap perjanjian yang telah memenuhi syarat sah dengan tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum maka sah disebut sebagai perjanjian.

---

<sup>25</sup> R.M Suryodiningrat, 1985, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, hlm 16

Jadi asas kebebasan berkontrak dipengaruhi oleh pasal 1320 dan 1337 KUHPPer. Yakni tidak bebas mutlak, tetapi tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian dan juga tidak melanggar kausa yang dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, ada banyak sekali jenis perjanjian yang kemudian dibagi menjadi dua golongan besar yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang sudah diatur secara khusus oleh pembentuk undang-undang dan diberi nama resmi. Perjanjian bernama terdiri dari

- i) Perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata Bab V — XVIII. Contohnya: jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, perjanjian kerja, persekutuan perdata, badan hukum. Hibah, penitipan barang, pinjam-pakai, pinjaman-pakai habis, bunga tetap, persetujuan untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung dan perdamaian
- ii) Perjanjian yang diatur dalam undang-undang khusus. Contoh: perseroan terbatas, perjanjian pengangkutan udara, koperasi, dan yayasan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang belum ada hukum tambahannya sehingga kita boleh memberikan nama pada perjanjian tersebut misalnya perjanjian bagi hasil, perjanjian kredit, leasing, waralaba dan sebagainya

Kebebasan berkontrak dibatasi dengan peraturan umum yang tercantum dalam pasal 1337 KUHPPerdata juga dibatasi dengan peraturan

khusus yang tercantum dalam peraturan-peraturan pemaksa atau dibatasi dalam perjanjian itu sendiri.

3) Asas mengikatnya suatu perjanjian (*Pacta Sun Servanda*)

Setiap orang yang membuat perjanjian, terikat untuk memenuhi kontrak tersebut yang berisi janji-janji dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini berhubungan erat dengan akibat hukum suatu perjanjian. Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dalam kalimat “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung arti bahwa para pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian tersebut. Lebih jauh, pihak yang satu tidak dapat melepaskan diri secara sepihak dari pihak lain.

Dari pengertian tersebut di atas dapat diketahui bahwa asas *pacta sunt servanda* ini adalah merupakan asas kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) yang menyatakan bahwa “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Asas kepastian hukum ini dapat dipertahankan sepenuhnya apabila dalam suatu perjanjian kedudukan para pihak seimbang dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

#### 4) Asas Itikad Baik

Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepantasan. Itikad baik memiliki 2 (dua) arti :

- a) Itikad baik dalam arti subyektif adalah sikap batin atau kejujuran. Hal ini terkait dengan kejujuran seseorang pada saat dimulainya hubungan hukum.
- b) Itikad baik dalam arti obyektif adalah perilaku yang dapat dilihat oleh orang. Perjanjian dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada norma kepatutan dan kesusilaan.

Itikad baik yang dimaksud oleh pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara ialah itikad baik dalam arti obyektif. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan dan kesusilaan sebagai itikad baik dalam arti obyektif.

#### 5) Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas ini berhubungan dengan subyek dalam perjanjian. Asas kepribadian dalam KUHPerdara diatur dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara menegaskan “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan suatu perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Maksud dari ketentuan itu adalah untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingannya sendiri. Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Jadi, perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Pengecualian terhadap berlakunya asas kepribadian yaitu mengenai janji untuk kepentingan pihak ketiga (*derdenbeding*) yang diatur di dalam pasal 1317 KUHPerdara. Janji untuk kepentingan pihak ketiga hanya mungkin dalam hal jika seseorang memberi sesuatu kepada orang lain dan jika seseorang dalam perjanjian membuat sesuatu janji untuk kepentingan diri sendiri yang harus diartikan sebagai menuntut sesuatu hak bagi diri sendiri.

Ketentuan Pasal 1318 KUHPerdara, merupakan perluasan terhadap asas kepribadaian mengenai pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yaitu melipi ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak secara khusus dari padanya. Hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian diwarisi pula oleh para ahli warisnya. Hak yang secara khusus diperoleh

ahli waris tersebut, hanya diperoleh hak-hak saja sedangkan kewajibannya tidak berpindah dari pihak yang mengadakan perjanjian.

### c. Syarat Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Syarat-syarat sahnya perjanjian ditentukan dalam pasal 1320 KUHPdata, adalah sebagai berikut:

#### 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Sepakat berarti ada kesesuaian kehendak antara dua pihak yang mengadakan hal-hal pokok dari perjanjian. Namun kesamaan kehendak saja belum melahirkan perjanjian, karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain.<sup>26</sup>

Macam-macam teori kesepakatan antara lain :

- a) Teori Pernyataan (*Utingstheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap kesepakatan terjadi secara otomatis.
- b) Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.

---

<sup>26</sup> J.Satrio, *op.cit*, hlm. 129

- c) Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi apabila yang menawarkan itu mengetahui adanya penerimaan, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).
- d) Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*), kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan. Sebelum diterimanya jawaban atas tawaran tersebut, kata sepakat dianggap belum terjadi, sehingga persyaratan untuk sahny suatu kontrak dianggap belum terpenuhi.

Sepakat yang dimaksud adalah mengenai *essentialia* perjanjian. Yaitu sepakat yang bebas, artinya sepakat yang terjadi bukan karena adanya hal-hal sebagai berikut :

a) Kekhilafan (*dwaling*)

Kekhilafan ada dua macam :

- i. *Error in persona* yaitu khilaf dengan siapa seseorang mengikatkan diri.
- ii. *Error in substansia* yaitu kekhilafan dengan barang yang dijadikan objek perjanjian.

b) Paksaan (*dwang*)

Paksaan (*dwang*) yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1324 KUHPdata telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian

rupa menakutkan salah satu pihak, merugikan harta kekayaan, dan kekayaannya terancam dengan kerugian yang nyata.

c) Penipuan (*bedrog*)

Yaitu diatur dalam pasal 1328 KUHPerdara yaitu bila terdapat tipu muslihat yang digunakan oleh salah satu pihak sedemikian rupa, terang, dan nyata sehingga pihak yang lain tidak akan mau mengadakan suatu perjanjian jika pihak yang melakukan penipuan itu tidak menggunakan tipu muslihatnya. Penipuan tidak cukup hanya dengan kata-kata saja, tetapi harus disertai dengan tindakan-tindakan tertentu.

d) Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van de omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan terjadi kalau salah satu pihak dalam perjanjian berdasarkan keunggulan secara ekonomis memaksakan kehendaknya atau melakukan suatu tekanan kepada pihak lain untuk menyetujui perjanjian.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Dalam pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Dalam pasal 1330 sub 2 KUHPerdara disebutkan bahwa yang termasuk orang yang tidak cakap adalah semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat sebuah perjanjian tertentu. Orang-orang yang tidak cakap tersebut antara lain :

a) Orang yang belum dewasa

Dalam pasal 330 KUHPdata dinyatakan bahwa orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 21 tahun dan belum menikah. Dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 yang dinyatakan dalam pasal 50 ayat (1) bahwa anak yang belum dewasa adalah yang belum mencapai 18 tahun. Pengaturan lain yaitu pada Undang-Undang Nomor 23 tahun 2002 pasal 1 ayat (1) Tentang Perlindungan Anak bahwa seorang anak adalah seorang yang belum berusia 18 tahun, dan yang masih dalam kandungan.

- b) Orang-orang yang berada dibawah pengampuan. Dasarnya yaitu pasal 433 KUHPdata, yaitu karena gila, dungu, mata gelap, lemah akal dan pemborosan.<sup>27</sup>
- c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dalam pasal 39 ayat (1) menyebutkan batas kedewasaan adalah 18 tahun atau telah menikah ,berdasarkan asas "*lex apriori derogat lex posteori*" (hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama) jadi berdasarkan hal tersebut maka batas usia kedewasaan 18 tahun atau sudah menikah tersebut yang dipakai

### 3) Suatu hal tertentu

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 283

Suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian, merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi dalam hal ini dapat diartikan sebagai suatu hal yang harus dilaksanakan oleh pihak yang berjanji atau dalam hal para pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu dalam perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlah boleh tidak ditentukan (disebutkan) tetapi asal dapat dihitung dan ditetapkan, demikian ditentukan oleh Pasal 1333 KUHPerdara. Kemudian oleh Pasal 1332 KUHPerdara dikatakan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat dijadikan objek perjanjian.

Suatu hal tertentu sebagai salah satu syarat perjanjian jika tidak terpenuhi dalam perjanjian maka perjanjian itu dikatakan batal demi hukum (*nuul and void*). Sesuai dengan syarat obyektif suatu hal tertentu tersebut maka bila tidak dipenuhi perjanjian batal demi hukum. Pengertian hal tertentu dalam hukum perikatan adalah prestasi (kewajiban yang mesti dipenuhi oleh ke dua pihak atau lebih) yang terjadi dalam perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1234 KUHPer prestasi itu dapat berupa:

- a) Menyerahkan sesuatu;
- b) Berbuat sesuatu;
- c) Tidak berbuat sesuatu.

Apa yang ditegaskan dalam Pasal 1234 KUHPer, bukanlah bentuk prestasi melainkan cara melakukan prestasi itu. Bentuk prestasi yang sebenarnya adalah barang yang mesti diserahkan, jasa dengan cara berbuat sesuatu, dan berdiam diri untuk tidak berbuat sesuatu. Syarat-syarat prestasi :

- a) Tertentu atau setidaknya dapat ditentukan;
  - b) Objeknya diperkenankan oleh hukum;
  - c) Dimungkinkan untuk dilaksanakan.
- 4) Suatu sebab yang halal

Undang-Undang pada dasarnya tidak memberikan pengertian kata “sebab”. Kata “sebab” ini ditafsirkan oleh yurisprudensi yang berarti isi atau maksud dari suatu perjanjian. Sebab yang halal diatur dalam pasal 1335 hingga pasal 1337 KUHPerdato. Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat atau terakhir agar suatu perjanjian sah. Mengenai syarat ini, pasal 1335 KUHPerdato menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Jadi, yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.

Selanjutnya dalam pasal 1336 KUHPerdato menyatakan bahwa “Jika tidak dinyatakan suatu sebab tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian adalah sah”. Jadi, jelas dapat kita lihat bahwa memang pada dasarnya undang-

undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara pihak.

Adanya sebab yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketirban umum, kesusilaan, dan undang-undang. Pasal 1337 KUHPdata menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Dengan demikian, undang-undang tidak mempersoalkan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjajian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai.

Syarat (1) dan (2) disebut syarat subyektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat (3) dan (4) disebut syarat obyektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak teRpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak teRpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Sedangkan

perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian dibatalkan.

## 2. Tinjauan tentang hutang

Hutang atau utang” secara etimologis berarti uang yang dipinjam dari orang lain: kewajiban membayar kembali apa yang sudah diterima: *membayar;- harus dikembalikan*<sup>28</sup> sedangkan secara istilah utang adalah “tanggungannya yang harus diadakan pelunasannya dalam suatu waktu tertentu. Kewajiban pelunasan utang timbul sebagai prestasi (imbalan) yang telah diterima oleh si berutang”<sup>29</sup>

Sementara itu dalam KUHPerdara tidak dijelaskan tentang definisi hutang. KUHPerdara hanya menyebutkan dua istilah yang dipakai dalam perhutangan, yaitu orang yang berhutang dan orang yang mengutangi. Atau dalam pengertian lain, bahwa utang itu ada dan sering kali seseorang yang berhutang (*debitor*) terhadap seorang yang lain (*kreditor*) diwajibkan untuk suatu prestasi yang dapat dipaksakan melalui pengadilan. Sehingga perhutangan adalah hubungan hukum yang atas dasar itu, seseorang dapat mengharapkan suatu prestasi dari seorang yang lain atau jika perlu dengan perantaraan hakim.

Pasal 1759 KUHPerdara dijelaskan bahwa Pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewat waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian. Jadi, jika si pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewat waktu yang telah

---

<sup>28</sup> Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Pembinaan Pengembangan Bahasa: Balai Pustaka, hlm. 896

<sup>29</sup>, Fatchur Rahman, 1981, *Ilmu Waris*, Bandung, al-Ma’arif, hlm. 43

ditentukan di dalam perjanjian. Jadi, jika seseorang berhutang kepada pihak lain maka kreditur tidak boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan tersebut kecuali telah melewati waktu dari yang disepakati bersama. Dalam hal ini, tidak dijelaskan secara rinci yang dimaksud dengan barang tersebut ataukah juga termasuk uang atau tidak. Selanjutnya, di dalam Pasal 1760 KUHPerdara menentukan bahwa jika jangka waktu peminjaman tidak ditentukan maka bila pemberi pinjaman menuntut pengembalian barang pinjaman itu, pengadilan boleh memberikan sekadar ketonggaran kepada peminjam sesudah mempertimbangkan keadaan. Jadi, pemberi pinjaman atau kreditur dalam hal ini tidak dapat serta merta menuntut pengembalian atas barang yang dipinjam saat itu juga kepada pengadilan, namun pengadilan akan memberikan kelonggaran dalam pengembalian barang tersebut kepada debitur, dengan mempertimbangkan keadaan debitur.

Perjanjian pinjam uang atau hutang menurut Bab XIII Buku III KUH Perdata mempunyai sifat riil. Artinya perjanjian ini baru terjadi setelah ada penyerahan. Selama benda (uang) yang diperjanjikan belum diserahkan, maka belumlah dikatakan perjanjian pinjaman uang menurut Bab XIII KUH Perdata.

Berdasarkan perjanjian hutang piutang, maka pihak penerima pinjaman (debitur) menjadi pemilik dari barang/uang yang dipinjamnya dan apabila barang itu musnah bagaimanapun juga, maka hal itu merupakan tanggung jawabnya (Pasal 1755 KUH Perdata).

Dalam peminjaman uang, hutang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas sejumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika sebelum saat

pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harga (nilainya) yang berlaku pada saat itu (Pasal 1756 KUH Perdata). Dengan demikian maka untuk menetapkan jumlah uang yang terhutang, haruslah berdasarkan pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian, sedangkan yang harus dikembalikan si peminjam ialah jumlah nominal dari pinjaman. Jadi seluruh jumlah nominal pinjamanlah yang harus dikembalikan oleh si peminjam.

Perjanjian pinjam meminjam terutama dalam peminjaman uang, diperlukan jaminan. Pengertian jaminan adalah “ Menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda”.<sup>30</sup> Dalam KUHPerdata tidak memberikan penjelasan tentang jaminan, meskipun begitu dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdata disebutkan mengenai jaminan itu. Dalam Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa, “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Dari uraian tersebut, berarti telah menjelaskan bahwa semua kekayaan si berutang dijadikan jaminan bagi semua kewajibannya yaitu semua hutangnya.

---

<sup>30</sup> Miriam Daruz Badrulzaman, 1987, *Bab-Bab tentang Credutverband, gadai, dan Fidusia*, Bandung: Alumni, hlm. 227

Dalam hal hutang-piutang atau pinjam-meminjam uang, *previlige* (tagihan-tagihan yang bersifat diistimewakan) dan juga mengenai ganti rugi adalah wajib dibayarkan oleh debitur sebagaimana perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, maka dalam perjanjian pinjam-meminjam ada 3 (tiga) poin yang sangat penting, yaitu:

a. Berlakunya sebagai undang-undang

Perjanjian pinjam-meminjam berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, artinya mereka harus mematuhi perjanjian itu sama dengan mematuhi undang-undang. Oleh karena itu barang siapa melanggar perjanjian maka ia akan mendapat hukuman seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.

Menurut undang-undang, pihak yang melanggar perjanjian harus membayar ganti kerugian (Pasal 1234 KUH Perdata), perjanjiannya dapat diputuskan/*ontbinding* (Pasal 1266 KUH Perdata), membayar biaya perkara itu jika sampai diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 HIR). Sebagai konsekuensi dari perjanjian pinjam-meminjam yang berlaku sebagai undang-undang tadi, maka para pihak harus memikul kewajibannya masing-masing.

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Oleh karena perjanjian pinjam-meminjam yang dibuat secara sah adalah mengikat atau berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, maka akibatnya lahirlah ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali,

atau membatalkan perjanjian itu harus memperoleh persetujuan dari pihak lainnya.

Dengan asas kepercayaan maka seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya. Tanpa ada kepercayaan maka perjanjian itu tidak akan mungkin dilaksanakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Sesuai perjanjian seperti halnya perjanjian pinjam-meminjam dapat ditarik kembali atau dibatalkan, asalkan sepakat kedua belah pihak dalam hal itu.

c. Pelaksanaan dengan itikad baik

Itikad baik di sini adalah bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian timbale balik, maka kewajiban dari kreditur merupakan hak dari debitur, kewajiban utama dalam perjanjian pinjam meminjam adalah menyerahkan sejumlah uang sebesar nilai nominal yang telah disepakati oleh peminjam tersebut. Menurut ketentuan bahwa pemberi pinjaman hanya mempunyai satu kewajiban

pokok yaitu menyerahkan uang pinjaman tersebut pada tempat yang telah diperjanjikan. Menurut Pasal 1793 KUHPerdara, penerima pinjaman berkewajiban untuk mengembalikan apa yang dipinjamkan dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang telah ditentukan, jika barang yang telah maksud Pasal tersebut diartikan dengan uang maka penerima pinjaman akan memikul suatu kewajiban utama untuk mengembalikan uang yang telah dipinjamkan tepat pada waktunya, selain kewajiban itu dalam suatu perjanjian pinjam meminjam uang dibebankan kewajiban tambahan yaitu membayar bunga yang telah ditetapkan. Sebagaimana yang telah diuraikan bahwa debitur mempunyai hak yaitu :

- a. Menerima uang pinjaman sebesar jumlah yang dicantumkan dalam perjanjian.
- b. Dalam hal memang membutuhkan berhak menerima bimbingan dan pengarahan dari kreditur sehubungan dengan kegiatan pengaktifan usaha serta mendapatkan pembinaan yang optimal dari pihak kreditur.

## **B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan diebutkan bahwa 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 utang tertentu, terhadap kreditor-kreditor lain. Beberapa asas dari Hak

Tanggungan yang membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain adalah;

- a) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Artinya bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuanketentuan hukum yang berlaku.
- b) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Artinya, bahwa hak tanggungan memebebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggunan untuk sisa utang yang belum dilunasi
- c) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada. Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

- d) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Yang dimaksudkan dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.
- e) Selain dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang sudah ada, Pasal 4 ayat 4 Undang-undang Hak Tanggungan juga memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari. Pengertian "yang baru akan ada" ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam atau baru dibangun kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah ( hak atas tanah) tersebut.
- f) Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian accessoir. Perjanjian Hak Tanggungan ada karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk, yang merupakan perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.
- g) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada. menurut ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Hak

Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada, maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

- h) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Dengan demikian maka pemberian Hak Tanggungan dapat untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau dapat juga untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan (Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan).
- i) Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah, seperti yang tercantum dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 7 tersebut merupakan materialisasi dari asas yang disebut "*droit de suite*" atau "*zaakgvolgt*".
- j) Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan. asas ini adalah sejalan dengan tujuan dari Hak Tanggungan yaitu untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain.
- k) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu. Asas Spesialitas ini menghendaki bahwa tanah yang dibebani oleh Hak

Tanggungannya harus ditentukan secara spesifik, kecuali untuk benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada, maka tidak berlaku asas spesialisitas tersebut.

- l) Hak Tanggungan wajib didaftarkan. Asas ini disebut juga dengan asas publisitas, penerapan asas ini adalah untuk memberikan kesempatan bagi pihak ketiga untuk dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah.
- m) Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji (Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan). Hal ini adalah untuk melindungi debitur agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.
- n) Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya apabila debitur cidera janji maka, pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan tanpa memperoleh izin dari pemberi Hak Tanggungan maupun penetapan dari pengadilan setempat.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 64

Dengan demikian yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara. Yang dimaksud dengan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu orang perseorangan warga Negara Indonesia maupun orang asing<sup>32</sup>

Sebagai pihak yang akan menerima Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungannya sebagaimana ditentukan oleh Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat hak tanggungan tersebut didaftarkan, karena Hak Tanggungan baru lahir pada saat Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

Secara tata bahasa dalam kamus Bahasa Indonesia kreditor berarti “yang berpiutang” atau “penagih orang kepada siapa seseorang berutang”. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan hutang piutang tertentu<sup>33</sup> Selanjutnya syarat, bahwa pemberi Hak Tanggungan

---

<sup>32</sup> Sjahdeini, ST. Remy, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, hlm. 79.

<sup>33</sup> Satrio, J, 2000, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 99-100

harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan hukum atas objek yang dijaminan adalah kurang lengkap, karena yang namanya tindakan hukum bisa meliputi, baik tindakan pengurusan (*beheersdaden*) maupun tindakan pemilikan (*beschikkingsdaden*), padahal tindakan menjaminkan merupakan tindakan pemilikan (bukan pengurusan), yang tidak tercakup oleh tindakan pengurusan. Jadi, lebih baik disebutkan, bahwa syaratnya adalah pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan tindakan pemilikan atas benda jaminan. Kewenangan tindakan pemilikan itu baru disyaratkan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 8 ayat 2) UUHT. Jadi tidak tertutup kemungkinan bahwa orang yang menjanjikan Hak Tanggungan pada saat benda yang akan dijaminan belum menjadi miliknya, asal nanti pada saat pendaftaran Hak Tanggungan, benda jaminan telah menjadi milik pemberi Hak Tanggungan. Ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menampung kebutuhan praktek, dimana orang bias menjaminkan persil, yang masih akan dibeli dengan uang kredit dari kreditur<sup>34</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1 Butir 2 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Sedangkan menurut ketentuan Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004, dalam Pasal 1 Butir 2 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-

---

<sup>34</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 309

undang yang dapat ditagih di muka pengadilan Setiap kreditor yang mempunyai tagihan kepada debitor yang pailit akan bertanya apakah dan sampai jumlah berapa tagihannya akan dibayar. Biasanya hasil harta pailit tidak akan mencukupi untuk membayar lunas setiap kreditor. Hak kreditor untuk mendapatkan pelunasan hutang dari debitor dijamin oleh undang-undang yang tertuang di dalam ketentuan Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana semua harta maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi jaminan untuk segala utang-utangnya bagi semua kreditor-kreditornya. Jadi suatu pernyataan pailit pada hakekatnya bertujuan untuk mendapatkan suatu penyitaan umum atas kekayaan si debitor yaitu segala harta benda si debitor baik yang ada di dalam negeri maupun di luar negeri untuk kepentingan semua kreditornya sehingga kreditor dapat memperoleh kembali haknya.

Kreditor Konkuren yaitu kreditor yang harus berbagi dengan para kreditor yang lain secara proporsional (*secara pari passu*), yaitu menurut perbandingan besarnya masing-masing tagihan mereka, dari hasil penjualan harta kekayaan debitor yang tidak dibebani dengan hak jaminan istilah hukum yang dipakai dalam bahasa inggris untuk kreditor tersebut ialah *unsecured creditor*.<sup>35</sup> Kreditor yang didahulukan dari kreditor-kreditor lainnya untuk memperoleh pelunasan tagihannya dari hasil penjualan harta kekayaan debitor asalkan benda tersebut telah dibebani dengan hak jaminan

---

<sup>35</sup> Sjahdeini, ST. Remy, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, halaman 280

tertentu bagi kepentingan kreditor tersebut. Istilah hukum yang dipakai dalam Bahasa Inggris untuk kreditor tersebut ialah *secured creditor*.

### C. Tinjauan Tentang Hukum Kepailitan

Bagi negara–negara yang menganut hukum Common Law, dimana hukumnya berasal dari Inggris Raya, maka tahun 1852 merupakan tonggak sejarah, karena dalam tahun 1852 yaitu dimasa kekaisaran Raja Henry VIII tersebut, hukum pailit dari tradisi hukum Romawi diadopsi ke negeri Inggris dengan diundangkannya oleh parlemen sebuah undang–undang yang disebut dengan *Act Against Such Persons As Do Make Bankrupt*. Undang–undang ini menempatkan kebangkrutan sebagai hukuman bagi debitor nakal yang ngemplang untuk membayar hutang sambil menyembunyikan aset–asetnya. Undang–undang ini memberikan hak–hak bagi kelompok kreditor yang tidak dimiliki oleh kreditor secara individual<sup>36</sup>

Di negara kita, pengaturan kepailitan ini sudah lama ada yaitu dengan berlakunya *Faillissements Verordening* yang diundangkan dalam *Staatsblat* Tahun 1905 Nomor 217 junto *Staatsblat* Tahun 1906 Nomor 348. Semula peraturan kepailitan diatur didalam Buku III, Kitab Undang–undang Hukum Dagang (*Wetboek Van Koophandel*) dengan judul *Van de Voorzieningenn in Geval Van Onvermogen Van Kooplieden* (tentang peraturan–peraturan dalam hal ketidakmampuan pedagang), ini termuat didalam Pasal–Pasal 749 – 910 Kitab Undang–undang Hukum Dagang tetapi kemudian dicabut

---

<sup>36</sup> Munir Fuady, 2002, *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 2-4.

dengan Pasal–Pasal *Verordeningter Invoering Van De Faillissements Verordening*<sup>37</sup>

Secara etimologi, istilah kepailitan berasal dari kata pailit,. Selanjutnya istilah pailit berasal dari kata Belanda *failliet* yang mempunyai arti kata ganda yaitu sebagai kata benda dan kata sifat. Istilah *failliet* sendiri berasal dari Perancis yaitu *Faillite* yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran, sedangkan orang yang mogok atau berhenti membayar dalam bahasa Perancis disebut *Le failli*. Kata kerja *failir* berarti gagal; dalam bahasa Inggris dikenal dengan kata *to fail* yang mempunyai arti sama dalam bahasa latin yaitu *failure*. Di negara-negara yang berbahasa Inggris untuk pengertian pailit dan kepailitan mempergunakan istilah-istilah *bankrupt* dan *bankruptcy*<sup>38</sup>

Apabila dilihat dari segi tata bahasanya kata pailit merupakan kata sifat yang ditambah imbuhan ke-an, sehingga mempunyai fungsi membedakan. Kata dasar pailit ditambah imbuhan ke-an menjadi kepailitan. Jadi secara tata bahasa, kepailitan berarti segala hal yang berhubungan dengan pailit. Di samping itu istilah pailit sudah acap atau terbiasa dipergunakan dalam masyarakat, sehingga istilah tersebut tidak asing lagi bagi masyarakat. Dalam Black's Law Dictionary pengertian pailit atau bankrupt adalah : *The state or condition of a person (individual, partnership, corporation, municipality) who is unable to pay its debt as they are, or become due. The*

---

<sup>37</sup> Victor M Situmorang dan Hendri Soekarso, 1994, *Pengantar Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Rineka Cipta: Jakarta, hlm 29

<sup>38</sup> Victor M. Situmorang dan Hendri Soekarso, 1994, *Pengantar Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Rineka Cipta: Jakarta, hlm 18

*term includes a person against whom an involuntary petition has been filled, or who has filled a voluntary petition, or who has been adjudged a bankrupt.*<sup>39</sup>

Jika membaca pengertian yang diberikan dalam Black's Law Dictionary tersebut, dapat dilihat bahwa pengertian pailit dihubungkan dengan ketidakmampuan untuk membayar dari seseorang debitor atas utang-utangnya yang telah jatuh tempo. Ketidakmampuan tersebut harus disertai dengan suatu tindakan nyata untuk mengajukan, baik yang dilakukan secara sukarela oleh debitor sendiri, maupun atas permintaan pihak ketiga (diluar debitor), suatu permohonan pernyataan pailit ke Pengadilan<sup>40</sup>

Dalam undang-undang kepailitan Nomor 37 Tahun 2004, Pasal 1 butir 1 menyebutkan definisi dari kepailitan yaitu : 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. Pasal 2 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 tahun 2004 menyebutkan bahwa suatu pernyataan pailit dapat diajukan, jika pernyataan kepailitan tersebut dibawah ini telah terpenuhi :

1. Debitor tersebut mempunyai paling sedikit dua kreditor (*concursum creditorum*). Hal ini merupakan persyaratan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 2 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004, yang merupakan realisasi dari ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-

---

<sup>39</sup> Henry Campbell Black, 1990, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St. Paul – Minnessota, USA.

<sup>40</sup> Ahmad Yani dan Gumawan Wijaya, 2002, *Seri Hukum Bisnis, Kepailitan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman 11-12.

undang Hukum Perdata yang berbunyi :Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Dari ketentuan Pasal 1132 tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya setiap kebendaan yang merupakan harta kekayaan seseorang harus di bagi secara adil kepada setiap orang yang berhak atas pemenuhan perikatan individu ini, yang disebut dengan nama kreditor. dimaksud dengan adil disini adalah bahwa harta kekayaan tersebut harus dibagi secara :

- a. Pari passu, dengan pengertian bahwa harta kekayaan tersebut harus dibagikan secara bersama-sama diantara para kreditornya tersebut.
- b. Prorata, sesuai dengan besarnya imbang piutang masing-masing kreditor terhadap utang debitor secara keseluruhan.

2. Debitor tersebut tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Pengertian utang Salah satu revisi yang dilakukan Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 adalah dicantumkannya definisi dari utang, dimana dalam Undang-undang Kepailitan Nomor 4 Tahun 1998 sebelumnya tidak ada dicantumkan pengertian utang sehingga terdapat dua pandangan dalam penafsiran terhadap utang oleh Majelis Hakim, baik ditingkat Pengadilan Niaga maupun Mahkamah Agung. Perbedaan penafsiran ini terlihat sekali terutama

pada masa awal diberlakukannya Undang-undang Kepailitan Nomor 4 Tahun 1998. Sebagian Majelis Hakim berpendapat dan menafsirkan pengertian utang dalam kerangka hubungan perikatan pada umumnya. Namun, disisi lain ada pendapat yang keliru dari Majelis Hakim yang menganggap pengertian utang dalam Undang-undang Kepailitan Nomor 4 Tahun 1998 sebatas utang yang muncul dari perjanjian pinjam-meminjam saja. Pasal 1 butir 6 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan secara jelas definisi mengenai utang : Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk dapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor. Pengertian jatuh tempo dan dapat di tagih Prasyarat jatuh waktu yang dapat ditagih merupakan satu kesatuan. Maksudnya, utang yang telah jatuh waktu atau lebih dikenal jatuh tempo secara otomatis telah menimbulkan hak tagih pada kreditor<sup>41</sup>

#### **D. Tinjauan Tentang Hukum Jaminan**

Dalam KUHPerduta tidak memberikan penjelasan tentang jaminan, meskipun begitu dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerduta disebutkan mengenai jaminan itu. Dalam Pasal 1131 KUHPerduta menyebutkan bahwa, “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak,

---

<sup>41</sup> Suyudi, Aria dkk, 2004, *Kepailitan Di Negeri Pailit*, Dimensi, Jakarta, halaman 135

baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Berdasarkan pasal 1132 KUHPerdara, menyebutkan bahwa, “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Pasal ini berlaku apabila krediturnya lebih dari seorang. Kedua pasal ini memberikan perlindungan bagi kreditur terhadap adanya jaminan umum. Sedangkan dalam praktek perbankan, realisasi dari jaminan adalah dengan adanya istilah agunan. Pasal 1 angka 23 UU Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu “jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan bank Indonesia”

Jadi, dapat disimpulkan dari pasal 1 angka 23 UU tersebut, bahwa unsur jaminan adalah:

1. Merupakan jaminan tambahan
2. Diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank/kreditur
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit

Dalam konteks perkreditan, jaminan sangatlah penting. Jaminan yang baik atau ideal terlihat dari: <sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> ibid

1. Dapat secara mudah membantu memperoleh kredit oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa jaminan harus mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur.

Jaminan dapat digolongkan dalam kriteria-kriteria tertentu, diantaranya yaitu:

1. Penggolongan Jaminan berdasarkan Sifatnya, yaitu:

- a. Jaminan yang bersifat umum

Jaminan umum lahir dan bersumber dari undang-undang yaitu pasal 1131 KUHPerdara. Merupakan jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya maka semua harta kekayaannya menjadi jaminan sehingga dapat disita dan dilelang untuk pelunasan bagi kreditur secara seimbang atau proporsional menurut besar kecilnya piutang kreditur. Dalam hal ini kedudukan kreditur sebagai kreditur konkuren atau kreditur bersaing.

- b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus lahir karena adanya pemberian atau penyerahan suatu benda/barang tertentu secara khusus dari debitur kepada kreditur, sebagai jaminan pelunasan hutang debitur yang hanya berlaku bagi kreditur tertentu saja atau dinamakan kreditur *preverent*.

- c. Jaminan yang bersifat Kebendaan dan Perorangan

- 1) Jaminan yang bersifat Kebendaan

Yaitu merupakan hak yang dimiliki kreditur secara mutlak atas suatu benda berdasarkan perjanjian tambahan yang memberikan kedudukan diutamakan sebelum perjanjian pokok hapus. Jaminan Kebendaan melahirkan hak kebendaan. Ciri-ciri hak kebendaan adalah dapat dipertahankan terhadap siapapun, memberikan kedudukan diutamakan (*droit de preverence*), selalu mengikuti benda dimanapun benda itu berada (*droit de suit*), dapat dialihkan.

2) Jaminan yang bersifat Perorangan (*borghtocht*)

Merupakan perjanjian antara kreditur dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jenisnya ada dua yaitu secara perseorangan ataupun jaminan perusahaan, yaitu pemberi jaminannya adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum.

d. Penggolongan jaminan berdasarkan Objek/Bendanya:

1) Jaminan dalam bentuk Benda Bergerak

Yaitu objek jaminan benda bergerak yaitu benda yang dapat digerakan maupun bergerak sendiri. Lembaga untuk penjaminan benda bergerak yaitu gadai dan fidusia.

2) Jaminan dalam bentuk Benda Tidak Bergerak

Yaitu objek jaminan yang berdasarkan sifatnya tidak bergerak dan tidak dapat digerakkan.

e. Penggolongan jaminan berdasarkan terjadinya:

1) Jaminan yang lahir karena undang-undang

Merupakan jaminan yang keberadaanya ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak, misalnya ketentuan mengenai jaminan umum.

2) Jaminan yang lahir karena perjanjian

Merupakan jaminan yang keberadaanya diadakan dalam perjanjian oleh para pihak sebelumnya. Misalnya adanya jaminan khusus dalam fidusia, gadai.

Dalam Hukum Jaminan dapat dijumpai beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu :

1. Asas *Pulicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan.
2. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atas barang – barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
3. Asas tak dapat dibagi – bagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
4. Asas *in bezitstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
5. Asas horisontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik.

6. Asas *Schuld* dan *Haftung*, yaitu setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab ini berupa menyediakan kekayaan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi hutang – hutangnya;
7. Asas kepercayaan, yaitu setiap orang yang memberikan hutang kepada orang lain harus percaya bahwa debitur akan memenuhi prestasinya dikemudian hari;
8. Asas moral, yaitu setiap orang wajib memenuhi janjinya (dikuatkan sebagai norma hukum);
9. Asas paruitas kreditorium, yaitu seseorang yang mempunyai beberapa kreditur, maka kedudukannya para kreditur adalah sama;
10. Asas keseimbangan, yaitu masing – masing kreditur memperoleh piutangnya seimbang dengan piutang kreditur lain;
11. Asas umum, yaitu adanya kesamaan hak para kreditur atas harta kekayaan debitur.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Ibid., hlm. 68

### **BAB III**

#### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BELUM DIDAFTARKAN DALAM KEPAILITAN**

Pasal 10 UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan). Di dalam APHT wajib dicantumkan:

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
4. nilai tanggungan;

5. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

APHT yang telah ditandatangani tersebut beserta warkah lain yang diperlukan akan dikirimkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan guna pendaftaran pemberian hak tanggungan (Pasal 13 ayat (2) jo. Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan). Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 13 ayat (3) UU Hak Tanggungan). Pendaftaran hak tanggungan ini diperlukan karena hak tanggungan lahir pada tanggal buku tanah hak tanggungan (Pasal 13 ayat (5) UU Hak Tanggungan). Yang mana tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya (Pasal 13 ayat (4) UU Hak Tanggungan).

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA"; dengan

demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia. Apabila diperjanjikan lain, maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.<sup>44</sup>

Untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dapat saja sertifikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa hak tanggungan haruslah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan selambat – lambatnnya dalam jangka waktu 7 hari. Pendaftaran Hak Tanggung kepada Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya suatu hak tanggungan dan merupakan salah satu asas dari Hak Tanggungan. Dengan tidak didaftarkan hak tanggungan maka perjanjian yang dibuat para pihak tetaplah berlaku. Namun tidak memenuhi

---

<sup>44</sup> [www.hukumonline.com/sertifikat-haktanggungan](http://www.hukumonline.com/sertifikat-haktanggungan) diakses tanggal 21januari 2015 jam 23.00 WIB

unsur dari hak tanggungan. Sehingga kreditur dari hak tanggungan tidak memiliki hak sebagai kreditur preferen sebagaimana kreditur hak tanggungan.

Oleh karena itu, jika atas jaminan tersebut tidak dibuatkan APHT, maka objek jaminan tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai objek jaminan hak tanggungan. Jika tidak didaftarkan, maka hak tanggungan tersebut tidak pernah lahir/tidak pernah ada. Jika jaminan hak tanggungan tersebut tidak pernah lahir, maka kreditur tidak berkedudukan sebagai kreditur yang didahulukan (kreditur separatis) untuk mendapatkan pelunasan utang debitur. Jika tidak didaftarkan maka hak tanggungan tidak akan mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional. Sertifikat hak tanggungan menurut Pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan merupakan bukti dari adanya hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial karena memuat irah – irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat yang memiliki irah – irah ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap. Sehingga dengan tidak didaftarkannya hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan maka hak tanggungan tidak memiliki sertifikat hak tanggungan yang didalamnya memberikan hak – hak kepada kreditur seperti sertifikat hak tanggungan dapat dijadikan barang bukti di pengadilan, dan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Sehingga suatu hak tanggungan yang tidak didaftarkan tidak memenuhi syarat dan asas dari hak tanggungan. Kreditur dari hak tanggungan tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur yang preferen melainkan sama seperti kedudukan kreditur konkuren. Selain itu dengan tidak didaftarkannya hak tanggungan maka tidak terdapat sertifikat hak tanggungan yang memberikan hak *parate executie* dan dapat menjadi bukti di pengadilan.

Berbeda halnya jika APHT tersebut dibuat dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jika hak tanggungan tersebut telah didaftarkan, maka apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 21 UU Hak Tanggungan).

Namun jika hak tanggungan itu tidak didaftarkan amaka akan berakibat pemegang hak tanggungan tidak berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya dalam pelunasan hutang. Mengenai penyelesaiannya, baik kreditor konkuren maupun kreditor separatis (kreditur yang memiliki jaminan/kreditur yang didahulukan), keduanya harus mengajukan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan sebagaimana terdapat dalam Pasal 27 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

“Selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan.

Putusan pernyataan pailit yang di keluarkan oleh Pengadilan Niaga membawa akibat hukum yang baik bagi debitor pemberi Hak Tanggungan maupun kreditor pemegang Hak Tanggungan. Dengan adanya putusan pernyataan pailit mengakibatkan harta kekayaan debitor sejak putusan tersebut dikeluarkan, masuk menjadi harta pailit (*faillieten boedel*), debitor pailit demi hukum kehilangan hak penguasaan dan hak Tanggungan (kreditor preferen) yang mempunyai hak separatis, ditangguhkan untuk jangka waktu 90 hari. Jika melihat ketentuan tentang hak eksekusi kreditor pemegang Hak Tanggungan, ada dua ketentuan hukum yang mengatur mengenai pelaksanaan hak dari para kreditor perefereen setelah adanya putusan pernyataan pailit untuk dapat mengambil pelunasan atas piutang-piutangnya yaitu, Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 dan Undang – undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Di dalam undang- undang kepailitan pengakuan hak separatis darikreditor preferen diwujudkan di dalam Pasal 55 ayat 1 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004, yang menyebutkan bahwa setiap kreditor yang memegang Hak Tanggungan, Gadai, Jaminan Fidusia Hipotek, atau Hak Agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah – olah tidak terjadi kepailitan dengan tetap memperhatikan ketentuan- ketentuan Pasal 56, Pasal 57 dan Pasal 58 Undang-undang Kepailitan. Akan tetapi pengaturan yang kontradiksi dengan Pasal 56 ayat 1 Undang-undang Kepailitan No.37 Tahun 2004, hak preferen dari kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi hak atas tanah yang dibebani Hak

Tanggung jawab ditangguhkan pelaksanaannya (*stay*) untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak putusan pernyataan pailit diucapkan.

Dalam penjelasan Pasal 56 ayat 1 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 tersebut dinyatakan bahwa maksud penangguhan ini bertujuan antara lain untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian atau untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit atau untuk memungkinkan kurator melaksanakan tugasnya secara optimal.

Selama berlangsungnya jangka waktu penangguhan segala tuntutan hukum untuk memperoleh pelunasan atas suatu piutang tidak dapat diajukan dalam sidang badan peradilan, dan bagi kreditor pihak ketiga dimaksud dilarang mengeksekusi atau memohonkan sita atas benda yang menjadi agunan. Ketentuan Pasal 56 ayat 1 Undang-undang Kepailitan justru mengingkari hak separatis kreditor pemegang Hak Tanggungan yang diakui oleh Pasal 55 ayat 1 Undang-undang Kepailitan, karena menentukan bahwa yang dibebani dengan Hak Tanggungan merupakan harta pailit. Ketentuan hukum yang menentukan terjadinya keadaan yang disebut *standstill* atau *automatic stay*, yaitu keadaan *status quo* bagi debitor dan para kreditor, biasanya diberikan oleh undang – undang bukan setelah debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan, tetapi justru selama berlangsungnya pemeriksaan pailit yaitu sejak permohonan pernyataan pailit didaftarkan oleh pengadilan, atau

diberikan selama dilakukan negoisasi antara debitor dan para kreditor dalam rangka rektruksisasi utang.<sup>45</sup>

Setelah debitor dinyatakan pailit yang terjadi hanyalah likuidasi terhadap harta pailit. Pasal 21 Undang–undang hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, maka pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang–undang Hak Tanggungan. Hal ini berarti bahwa hak dari pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin walaupun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, jaminan tersebut lebih diperjelas lagi dalam Penjelasan Pasal 21 Undang–undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa ketentuan Pasal 21 Undang–undang Hak Tanggungan tersebut lebih memantapkan kedudukan diutamakannya pemegang Hak Tangggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan terhadap objek Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 21 Undang–undang Hak Tanggungan memberikan penegasan mengenai kedudukan yang preferen dari pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan kreditor–kreditor lain. Dengan demikian objek Hak Tanggungan tidak akan disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagikan kepada kreditor–kreditor lain dari Hak Tanggungan

Dengan ketentuan ini berarti hak separatis dari kreditor preferen pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh putusan pernyataan pailit. Ketentuan Pasal 55 ayat 1 Undang–undang Kepailitan adalah sejalan dengan Ketentuan Pasal 21 Undang–undang Hak Tanggungan dan hak separatis dari pemegang

---

<sup>45</sup> [www.hukumonline.com/sertifikat-haktanggungan](http://www.hukumonline.com/sertifikat-haktanggungan) diakses tanggal 21januari 2015 jam 23.00 WIB

hak Tanggungan sebagaimana ditentukan di dalam Kitab Undang–Undang Hukum Perdata ketentuan Pasal 56 ayat 1 dan Pasal 59 ayat 1 Undang–undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 serta penjelasannya jelas terlihat bahwa ketentuan Pasal 56 ayat 1 dan Pasal 59 ayat 1 tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 Undang–undang Hak Tanggungan. Kedua Pasal 56 ayat 1 dan 59 ayat 1 tersebut menghapus kewenangan atau hak dari kreditor pemegang Hak Tanggungan yang dijamin oleh Undang – undang Hak Tanggungan. Sehubungan dengan adanya pertentangan antara Undang –undang Kepailitan khususnya Pasal 56 ayat 1 dan Pasal 21 Undang –undang Hak Tanggungan, maka timbul masalah hukum mengenai undang– undang mana yang harus diberlakukan

Di dalam praktik sangat sulit dan bahkan hampir tidak mungkin bisa dilakukan penjualan benda yang menjadi agunan dalam jangka waktu 2 bulan. Misalnya sebuah bank yang menerima sebuah pabrik tekstil atau sebuah hotel berbintang sebagai agunan berdasarkan pembenanan Hak Tanggungan, amat sulit untuk melakukan penjualan benda agunan tersebut dalam jangka waktu 2 bulan. Proses penjualan mulai dari persiapan transaksi kemudian pelaksanaan jual beli sampai kepada penyelesaian pembayaran pabrik tekstil atau hotel berbintang tersebut dapat memakan waktu lebih dari dua bulan, bahkan bisa sampai 1 tahun atau 2 tahun. Penetapan ketentuan bahwa hak eksekusi kreditor pemegang Hak Tanggungan harus ditangguhkan untuk jangka waktu selama 90 hari sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan Pasal 56 ayat 1 Undang–undang Kepailitan merupakan ketentuan yang dapat merugikan kreditor pemegang Hak

Tanggungannya yang mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferen atau yang diutamakan (*asas droit de preference*). Peluang kerugian yang mungkin terjadi adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan akan kerugian yang mungkin terjadi adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan mendapatkan calon pembeli yang bersedia membeli benda yang menjadi jaminan tersebut dengan harga mahal, akan tetapi kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak dapat melaksanakan hak eksekusinya karena adanya masa penangguhan tersebut dan kesempatan tersebut belum tentu bisa diperolehnya pada saat masa penangguhan berakhir.<sup>46</sup>

Pada dasarnya, sebelum pernyataan pailit, hak-hak debitor untuk melakukan semua tindakan hukum berkenaan dengan kenyataan harus dihormati, tentunya dengan memperhatikan hak-hak kontraktual serta kewajiban debitor menurut peraturan perundangan-undangan. Semenjak pengadilan mengucapkan putusan kepailitan dalam sidang yang terbuka untuk umum terhadap debitor, hak dan kewajiban si pailit beralih kepada kurator untuk mengurus dan menguasai boedalnya. Akan tetapi, si pailit masih berhak melakukan tindakan – tindakan atas harta kekayaan sepanjang membawa keuntungan bagi boedalnya. Secara umum akibat pernyataan pailit adalah sebagai berikut :

1. pada dasarnya putusan kepailitan adalah serta-merta dandapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terhadap putusan tersebut masih dilakukan

---

<sup>46</sup> [www.hukumonline.com/sertifikat-haktanggungandalamkepailitan](http://www.hukumonline.com/sertifikat-haktanggungandalamkepailitan) diakses tanggal 21 Januari 2015 jam 23.00 WIB

atau upaya hukum lebih lanjut. Akibat-akibat putusan pailitpun mutatis mutandis berlaku walaupun sedang ditempuh upaya hukum lebih lanjut. Kurator yang didampingi hakim pengawas dapat langsung menjalankan fungsinya untuk melakukan pengurusan dan pembesaran pailit. Sedangkan apabila putusan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya upaya hukum tersebut, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan maka telah sah dan mengikat bagi debitor.

2. Kekayaan debitor pailit yang masuk harta pailit merupakan sitaan umum atas harta pihak yang dinyatakan pailit. Menurut pasal 21 UUK dan PKPU, harta pailit meliputi seluruh kekayaan debitor pada waktu putusan pailit diucapkan serta segala kekayaan yang diperoleh debitor pailit selama kepailitan. Hakikat dari sitaan umum terhadap kekayaan debitor adalah bahwa maksud adanya kepailitan adalah untuk menghentikan aksi terhadap perebutan harta pailit oleh para kreditornya serta untuk menghentikan lalu lintas transaksi terhadap harta pailit oleh debitor yang kemungkinan akan merugikan krediturnya. Di dalam Undang-Undang Kepailitan terdapat pengecualian beberapa hal yang tidak termasuk harta pailit, yakni:
  - a. benda termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapan dan alat-alat medis yang digunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang digunakan oleh debitor dan keluarganya dan bahan makanan

- untuk 30 (tiga puluh) hari bagi debitur dan keluarganya yang terdapat dalam tempat itu;
- b. segala sesuatu yang diperoleh debitur dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa sebagai upah pension, uang tunggu atau uang tunjangan sejauh yang ditentukan oleh hakim pengawas;
  - c. uang yang diberikan kepada debitur untuk memenuhi suatu kewajiban member nafkah menurut undang-undang.<sup>47</sup>
3. Kepailitan semata – mata hanya mengenai harta pailit dan tidak mengenai diri pribadi debitur pailit.
  4. Debitur pailit demi hukum kehilangan hak untuk mengurus dan menguasai kekayaan yang termasuk harta pailit sejak hari putusan pailit diucapkan.
  5. Segala perikatan debitur yang timbul sesudah putusan pailit diucapkan tidak dapat dibayar dari harta pailit kecuali jika menguntungkan harta pailit.
  6. Harta pailit diurus dan dikuasai kurator untuk kepentingan semua para kreditor dan debitur dan hakim pengawas memimpin dan mengawasi pelaksanaan jalannya kepailitan.

---

<sup>47</sup> M. Hadi ubhan, Hukum Kepailitan , Prinsip, norma dan Praktik di Peradilan, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2008, hlm 164

7. Tuntutan dan gugatan mengenai hak dan kewajiban harta diajukan oleh atau terhadap terhadap kurator.
8. Semua tuntutan atau yang bertujuan mendapatkan pelunasan suatu perikatan dari harta pailit, dan dari harta debitor sendiri selama kepailitan harus diajukan dengan cara melaporkannya untuk dicocokkan.
9. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57 dan Pasal 58 UUK dan PKPU, kreditor pemegang hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah – olah tidak terjadi kepailitan. Pihak kreditor tersebut, tidak kehilangan haknya untuk menahan barang tersebut meskipun ada putusan pailit.
10. Hak eksekusi kreditor yang dijamin sebagaimana disebut dalam Pasal 55 ayat (1) UUK dan PKPU, dan pihak ketiga untuk menurut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan maksimum untuk 90 hari setelah putusan pailit diucapkan.<sup>48</sup>

Pada dasarnya kedudukan kreditor adalah sama dan karenanya mereka mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi boedel pailit sesuai dengan besarnya tagihan mereka masing – masing. Bila kita lihat diatas, maka dapat diketahui bahwa pihak – pihak yang dapat mengajukan permohonan pailit adalah :

---

<sup>48</sup> ibid, hlm162-167

1. Debitor itu sendiri yang memiliki dua atau lebih kreditor, melihat ketentuan itu, maka berarti debitor yang hanya memiliki seorang kreditor tidak dapat mengajukan permohonan kepailitan.
2. Seorang kreditor atau lebih, baik secara sendiri – sendiri ataupun bersama – sama. Jika kreditor itu adalah satu – satunya kreditor maka permohonan kepailitan itu tidak dapat diajukan oleh kreditor.
3. Jaksa atau penuntut umum.

Dengan dijatuhkannya putusan kepailitan, mempunyai pengaruh bagi debitor dan harta kekayaannya. Pasal 24 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan bahwa terhitung sejak ditetapkannya putusan pernyataan pailit, debitor demi Hukum kehilangan hak menguasai dan mengurus kekayaannya (*Persona Standi In Judicio*), artinya debitor pailit tidak mempunyai kewenangan atau tidak bisa berbuat bebas atas harta kekayaan yang dimilikinya.<sup>49</sup> Pengurusan dan penguasaan harta kekayaan debitor dialihkan kepada kurator atau Balai Harta Peninggalan yang bertindak sebagai kurator yang ditunjuk oleh Hakim Pengawas. Namun demikian, sesudah pernyataan kepailitan ditetapkan debitor masih dapat mengadakan perikatan-perikatan. Hal ini akan mengikat bila perikatan-perikatan yang dilakukannya tersebut mendatangkan keuntungan – keuntungan debitor. Hal tersebut ditegaskan di dalam Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 yang menentukan bahwa semua perikatan debitor pailit yang dilakukan sesudah pernyataan pailit

---

<sup>49</sup> M. Hadi ubhan, Hukum Kepailitan , Prinsip, norma dan Praktik di Peradilan, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2008, hlm. 167

tidak dapat dibayar dari harta pailit itu, kecuali bila perikatan perikatan tersebut mendatangkan keuntungan bagi harta pailit. Pada dasarnya harta kepailitan itu meliputi seluruh harta kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan, hal ini berarti seluruh harta kekayaan debitor pailit berada dalam penguasaan dan pengurusan curator atau Balai Harta Peninggalan, sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004. Pembentukan Undang-undang memberikan pengecualian terhadap berlakunya ketentuan Pasal 21 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004, tidak semua harta kekayaan debitor pailit berada dalam penguasaan dan pengurusan kurator atau Balai Harta Peninggalan, debitor pailit masih mempunyai hak penguasaan dan pengurusan atas beberapa barang atau benda sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 22 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004, yaitu:

1. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (Tiga Puluh) hari bagi debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu;
2. Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai pengajuan dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas; atau Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi

suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang. Yang termasuk harta kepailitan adalah kekayaan lain yang diperoleh debitor pailit selama kepailitan misalnya warisan. Pasal 40 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan bahwa segala warisan yang jatuh kepada debitor pailit selama kepailitan tidak boleh diterima oleh kuratornya, kecuali dengan hak istimewa untuk mengadakan pendaftaran harta peninggalan. Sedangkan untuk menolak warisan, kurator memerlukan kuasa dari Hakim Pengawas.,

Pada dasarnya para kreditor berkedudukan sama (*Paritas Creditorium*) dan karenanya mereka mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi harta kepailitan, sesuai dengan besar tagihan masing-masing (*Paripassu Pro rata Parte*). Hal ini hanya berlaku bagi kreditor yang konkuren saja. Di dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata dikenal ada dua macam kreditor, yaitu kreditor konkuren dan kreditor preferen. Kreditor konkuren tidak mempunyai kedudukan yang diutamakan atau mendahului kreditor-kreditor lain. kreditor preferen mempunyai kedudukan yang diutamakan atau mendahului kreditor-kreditor lain. Yang tergolong kreditor preferen yaitu pemegang piutang yang diistimewakan, pemegang gadai, Di dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata dikenal ada dua macam kreditor, yaitu kreditor konkuren dan kreditor preferen. Kreditor konkuren tidak mempunyai kedudukan yang diutamakan atau mendahului kreditor-kreditor lain. kreditor preferen mempunyai kedudukan yang diutamakan atau mendahului kreditor-kreditor lain. Yang tergolong kreditor preferen

yaitu pemegang piutang yang diistemewakan, pemegang gadai, pemegang hipotek, pemegang hak tanggungan, dan pemegang jaminan fidusia. Mereka mempunyai hak yang diutamakan atau mendahului dalam hal pelunasan utang tertentu terhadap harta kekayaan debitor.

Harta kekayaan milik debitor pailit yang telah digunakan pada hak kebendaan tertentu tidak termasuk sebagai harta kepailitan. Dalam Pasal 1133 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa hak untuk didahulukan di antara orang-orang yang berpiutang diterbitkan dari pemegang piutang yang diistemewakan, gadai dan hipotek. kemudian dalam Pasal 1137 kitab undang-undang hokum perdata dinyatakan bahwa hak kas negara, kantor lelang, dan lain-lain badan umum yang dibentuk oleh pemerintah, harus didahulukan.

Sejalan dengan itu, Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan bahwa setiap kreditor yang memegang hak tanggungan, hak gadai, atau hak agunan atas kebendaanlainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. namun, bila penagihan mereka adalah suatu piutang dengan syarat tangguh atau suatu piutang yang masih belum tentu kapan boleh ditagih, mereka diperkenankan berbuat demikian hanya sesudah penagihan mereka dicocokkan, dan tidak dimanfaatkan untuk tujuan lain selain mengambil pelunasan jumlah yang diakui dari penagihan tersebut. Setiap pemegang ikatan panenana juga diperbolehkan melaksanakan haknya, seolah-olah tidak ada kepailitan.

Menurut Pasal 60 Undang –undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004, kreditor pemegang hak tanggungan, hak gadai, atau hak agunan atas kebendaan lainnya yang melaksanakan haknya mengeksekusi benda-benda yang menjadi agunan dan kurator mengenai hasil penjualan benda-benda yang menjadi agunan dan menyerahkan sisa penjualan yang telah di kurangi jumlah utang, bunga dan biaya, kepada kurator. Atas tuntutan kurator atau kreditor yang diistimewakan, pemegang hak tanggungan, hak gadai, atau hak agunan atas kebendaan lainnya wajib menyerahkan bagian dari hasil penjualan tersebut untuk jumlah yang sama dengan tagihan yang diistimewakan. Ketentuan di atas berlaku pula bagi pemegang hak agunan atas panen. Sekiranya hasil penjualan tidak cukup untuk melunasi piutang yang bersangkutan, maka pemegang hak tanggungan, hak gadai, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengajukan tagihan pelunasan atas kekurangan tersebut dari harta pailit sebagai kreditor konkuren, setelah mengajukan permintaan pencocokan utang.

Ketika kreditor tidak mendapatkan prioritas pembayaran piutang dan hanya menjadi kreditor biasa/kreditor konkuren maka kreditor tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditor yang diutamakan dalam pelunasan hutang yang diperoleh dari pemegang hak tanggungan yang tidak terdaftar. Namun, di dalam Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan” hal ini berarti bahwa kreditor

yang tidak dibayar dalam hal dirinya menjadi kreditur konkuren masih memiliki hak tagih setelah kepailitan debitur selesai.

Undang-undang telah mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan jaminan bagi pemberian utang oleh kreditur kepada debitur.

Terdapat dua asas umum mengenai jaminan :

1. Asas yang pertama dapat ditemukan dalam pasal 1131 KUHPerdara, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, pasal 1131 KUHPerdara memberi ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya.
2. Asas yang kedua terdapat dalam pasal 1132 KUHPerdara, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

Dalam keadaan kreditur konkuren penerapan pasal 1132 KUHPerdara tidak diberlakukan karena jaminan hak tanggungan yang menjadi pelunasan hutangnya tidak didaftarkan. Selanjutnya untuk menghindari hal-hal yang diluar batas pelunasan hutang setelah berakhirnya kepailitan maka debitur dan ahli warisnya berhak mengajukan permohonan rehabilitasi kepada pengadilan yang telah mengucapkan putusan perkara pailit.<sup>50</sup> Selanjutnya, permohonan rehabilitasi baik debitur maupun ahli warisnya tidak akan dikabulkan kecuali apabila pada surat permohonan tersebut dilampirkan bukti yang menyatakan bahwa semua kreditur yang diakui sudah memperoleh pembayaran secara memuaskan.<sup>51</sup> Permohonan rehabilitasi harus diumumkan di surat kabar harian yang ditunjuk oleh pengadilan. Dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari setelah permohonan rehabilitasi diumumkan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar harian, setiap kreditur yang diakui dapat mengajukan keberatan terhadap permohonan tersebut dengan memasukkan surat keberatan disertai alasan di kepaniteraan pengadilan dan panitera harus member tanda penerimaan. Setelah berakhirnya waktu 60 (enam puluh hari) terlepas diajukan atau tidak diajukannya keberatan, pengadilan harus mengabulkan atau menolak permohonan tersebut. terhadap putusan pengadilan dalam hal ini tidak terbuka upaya hukum apapun.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Pasal 215 Undang-Undang Kepailitan

<sup>51</sup> Pasal 216 Undang-Undang Kepailitan

<sup>52</sup> Pasal 220 UU kepailitan

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lahirnya undang-undang tersebut diharapkan dapat 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 (KUH Perdata).

Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan, hal ini diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta tersebut dan warkah lain yang diperlukan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan tersebut

terlambat didaftarkan, bukan suatu persoalan penting karena Kantor Pertanahan tetap memproses pendaftaran Hak Tanggungan. Bagi pihak yang terlambat mendaftarkan hak tanggungan hanya diberikan sanksi administratif berupa teguran lisan atau teguran tertulis.

Lain halnya apabila hak tanggungan tersebut tidak didaftarkan. Jika hak tanggungan tidak didaftarkan, maka hak tanggungan tidak akan mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional. Sertifikat hak tanggungan menurut Pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan merupakan bukti dari adanya hak tanggungan. Dengan tidak didaftarkannya hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan maka hak tanggungan tidak memiliki sertifikat hak tanggungan yang didalamnya memberikan hak – hak kepada kreditur seperti sertifikat hak tanggungan dapat dijadikan barang bukti di pengadilan, dan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Suatu Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan tidak memenuhi syarat dan asas dari Hak Tanggungan. Kreditur dari hak tanggungan tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur yang preferen melainkan sama seperti kedudukan kreditur konkuren. Selain itu dengan tidak didaftarkannya hak tanggungan maka tidak terdapat Sertifikat Hak Tanggungan yang memberikan Hak *parate executie* dan dapat menjadi bukti di pengadilan.

Berbeda halnya jika APHT tersebut dibuat dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jika Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan, maka apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 21 UU Hak Tanggungan). Namun jika Hak Tanggungan itu tidak didaftarkan maka akan berakibat pemegang Hak Tanggungan tidak berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya dalam pelunasan hutang. Mengenai penyelesaiannya, baik kreditor konkuren maupun kreditor separatis (kreditor yang memiliki jaminan/kreditor yang didahulukan), keduanya harus mengajukan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan sebagaimana terdapat dalam Pasal 27 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

#### B. Saran

Hendaknya kreditor pemegang hak tanggungan segera mendaftarkan hak tanggungannya agar dikelak kemudian hari jika debitur pailit maka kreditor memperoleh haknya untuk dapat mengeksekusi sendiri jaminan sebagai pelunasan hutang sehingga tercipta perlindungan hokum bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Hendaknya para pihak dalam perjanjian hutang memahami seluk beluk tentang hak tanggungan dan segala akibat yang timbul dikemudian hari mengenai perjanjian hutang sehingga apabila terjadi pailit maka kedua belah pihak tidak dirugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Ahmad Yani dan Gumawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis, Kepailitan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Bernadette Waluyo, *Hukum kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Fatchur Rahman, *Ilmu Waris*, Bandung, al-Ma'arif, 1981
- Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Jakarta; PT. RajaGrafindo Persada, 2007
- Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St. Paul – Minnessota, USA. , 1990
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2006
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2007
- Miriam Daruz Badruzaman, 1987, *Bab-Bab tentang Credutverband, gadai, dan Fidusia*, Bandung: Alumni
- Munir Fuady, *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teory Dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di EraGlobal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju, 1994
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1994
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta 1987

- R. Wiryono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur, 1993
- R.M Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1985
- Rahayu Hartini, penyelesaian sengketa kepalitan di Indonesia dualism kewenangan pengadilan niaga dan lembaga arbitrase, Kencana Prenada media, Jakarta, 2009
- Retno Wulan Sutantio, *Kapita Selektta Hokum Ekonomi Dan Perbankan*, Seri Varia Yustisia, 1996
- Salim, H.S, *Hukum Kontrak (Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Binacipta, Jakarta, 2003
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Fatchur Rahman, *Ilmu Waris*, Bandung, al-Ma'arif, 1981
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1987
- Suyudi, Aria dkk, *Kepailitan Di Negeri Pailit*, Dimensi, Jakarta, 2004
- Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Pembinaan Pengembangan Bahasa: Balai Pustaka, 1990
- Victor M Situmorang dan Hendri Soekarso, 1994, *Pengantar Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Rineka Cipta: Jakarta

#### Perundng-undangan

- Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria
- dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

#### Data internet

<http://leonitaverea08.wordpress.com/2012/12/11/pengertian-asas-asas-hak-tanggungan-contohnya/>

[www. Academiaedu.com/kepailitan](http://www.Academiaedu.com/kepailitan) dalam perspektif hokum diakses tanggal 4 Desember 2014