

# **PENGARUH UNDANG-UNDANG KEPAILITAN DAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP KEDUDUKAN KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN APABILA DEBITUR PAILIT**

Oleh  
Putu Arya Aditya Pramana  
I Gusti Ngurah Wairocana  
Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **Abstrak**

Dalam Undang-Undang Kepailitan dan Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat konflik norma, dimana di dalam kedua undang-undang ini mengatur hal yang sama mengenai kewenangan kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan apabila debitur pailit. Undang-Undang Hak tanggungan menempatkan kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai kreditur preferen dengan kewenangan kebebasan untuk mengeksekusi sendiri objek hak tanggungan, sedangkan dalam Undang-Undang Kepailitan kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan diutamakan namun hak eksekusinya dibatasi. Disini dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa putusan pernyataan pailit yang dijatuhkan pengadilan tidak mengakibatkan musnahnya hak tanggungan. Kreditur pemegang hak tanggungan tetap memiliki hak prefensi untuk mengeksekusi sendiri objek hak tanggungan yang dikuasainya. Namun waktu penangguhan hak eksekusi jaminan hak tanggungan paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak putusan pailit dijatuhkan oleh pengadilan. Dalam penulisan jurnal ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif.

Kata Kunci : Kreditur, Debitur, Kepailitan, Hak Tanggungan

## **Abstract**

*In the Bankruptcy Act and the Mortgage Act lies a conflict of norms, which in both of these laws regulate the same matters regarding the authority in the execution of creditor's mortgage objects if the debtor is bankrupt. Mortgage Act putting dependents position holders of mortgage lenders as a preferred lender with authority to execute the object's own freedom mortgages, whereas the Bankruptcy Act notch lenders mortgage holders preferred but limited execution rights. Thus, it can be drawn a conclusion that the decision of the bankruptcy court imposed not result in the destruction of the rights of dependents. Creditors mortgage holder retains the right to execute the object's own preference mortgages under their control. However, the execution time of the suspension of the right of mortgage guarantees a maximum of 90 (ninety) days from the decision rendered by the bankruptcy court. In writing this paper the authors use this type of normative juridical research.*

Keyword : Creditor, Debtor, Bankruptcy, Mortgage

## **I. PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Hak Tanggungan, adalah hak jaminan atas tanah beserta bangunan di atasnya, yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu, yang mengutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tidak menutup kemungkinan bahwa debitur dapat mengalami pailit. Pailit adalah suatu keadaan dimana debitur tidak mampu melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para krediturnya.

Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU Kepailitan) didalamnya diatur tentang kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur mengalami pailit, selain itu dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) diatur pula mengenai hal yang sama.

Permasalahan yang terjadi adalah adanya konflik norma antara Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terhadap kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur pailit.

### **I.2 Tujuan**

Sejalan dengan perumusan latar belakang yang telah diuraikan diatas, tulisan ini bertujuan untuk mengetahui mengenai bagaimana kewenangan kreditur pemegang hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan apabila debitur pailit dilihat dari UU Kepailitan dan UUHT.

## **II. ISI MAKALAH**

### **II.1 Metode Penelitian**

Dalam penulisan jurnal ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Menggunakan pendekatan yuridis normatif oleh karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaedah (*norm*). Pengertian kaedah meliputi asas hukum, kaedah

dalam arti sempit (*value*), peraturan hukum konkret.<sup>1</sup> Penelitian yang berobjek hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.<sup>2</sup> Karena penelitian ini adalah penelitian hukum normative maka sumber datanya adalah berupa data sekunder yang berupa bahan hukum baik itu berasal dari bahan hukum primer ataupun bahan hukum sekunder.<sup>3</sup>

## **II.2 Hasil Pembahasan**

### **II.2.1 Dualisme Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Debitur Yang Pailit.**

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan terhadap debitur yang pailit sebenarnya diatur oleh dua Undang-Undang yang berbeda yaitu UU Kepailitan dan UUHT. Namun adanya konflik norma dalam kedua peraturan tersebut.

Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 21 UUHT, yang menyebutkan bahwa apabila kreditur pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, kreditur pemegang Hak Tanggungan berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT.<sup>4</sup> Yang berarti bahwa Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan tetap dijamin, meskipun debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan. Dalam hal ini objek hak tanggungan tidak termasuk sebagai harta(*boedel*) pailit, sehingga kreditur pemegang hak tanggungan sebagai kreditur separatis dan dapat mengeksekusi Hak Tanggungan seperti tidak ada kepailitan.<sup>5</sup>

Akan tetapi dengan adanya pasal 56 dan pasal 59 dalam UU Kepailitan menyebabkan adanya konflik norma, karena menyebutkan pembayaran utang debitur kepada kreditur pemegang hak tanggungan diutamakan, hak eksekusi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap Hak Tanggungan yang di dalam penguasaan kreditur ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 hari, dengan demikian

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, Hal. 29.

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto dan Mamoedji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Radjawali, Jakarta, Hal, 70.

<sup>3</sup> Amirudin, dan ZZainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 118

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Hal. 417.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 169.

kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan menjadi lemah, karena hak-hak kreditur pemegang hak tanggungan telah dikurangi atau dibatasi.

### **II.2.2 Kewenangan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Apabila Debitur Pailit**

Putusan pernyataan pailit yang dijatuhkan pengadilan tidak mengakibatkan musnahnya hak tanggungan. Kreditur pemegang hak tanggungan tetap memiliki hak preferensi untuk mengeksekusi sendiri objek hak tanggungan yang dikuasainya. Namun dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus tetap tunduk pada UU Kepailitan yang memberikan jangka waktu penangguhan hak eksekusi jaminan hak tanggungan paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak putusan pailit dijatuhkan oleh pengadilan sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU Kepailitan. Selain itu juga diatur ketentuan mengenai batasan waktu eksekusi hak tanggungan yang dibatasi hanya 2 (dua) bulan. Pemegang objek Hak Tanggungan mempunyai hak preferen yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang atas objek hak tanggungan.<sup>6</sup> Namun apabila eksekusi hak tanggungan tidak dapat menutupi seluruh piutang, kreditur pemegang hak tanggungan dapat mengajukan pelunasan tagihan kepada kurator atas kekurangan tersebut kreditur pemegang hak tanggungan berubah kedudukan menjadi kreditur konkuren, yang kemudian harus berbagi secara proporsional dengan semua kreditur konkuren lain sesuai besarnya piutang masing-masing.

### **III. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

UUHT menempatkan status kreditur pemegang hak tanggungan sebagai kreditur preferen. Sedangkan dalam UU Kepailitan menempatkan status kreditur diutamakan akan tetapi kewenangan hak eksekusi hak tanggungannya dapat ditangguhkan.

Kewenangan kreditur pemegang hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan apabila debitur pailit adalah kreditur pemegang hak tanggungan diutamakan untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang dikuasainya sebagai pelunasan piutangnya. Setelah memberikan jangka waktu paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak putusan pailit dijatuhkan oleh pengadilan. Namun

---

<sup>6</sup> *Ibid*, Hal. 171.

apabila eksekusi hak tanggungan tidak dapat menutupi seluruh piutang, kreditur tersebut masing berwenang untuk mengajukan pelunasan piutang kepada kurator.

### **Daftar Pustaka**

Buku:

Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Amirudin, dan Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Mamoedji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Radjawali, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Undang-Undang:

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan