

Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur

Azra Balqis, Nabila Putri Syakila, Belyana Vega F. R, Nathasya Berlian
Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang
✉ balqisrara13@students.unnes.ac.id

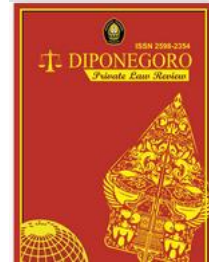
ABSTRACT

Encumbrance is a process used in guarantee law to secure debt repayment obligations through the imposition of land rights. In this article, it discusses how to impose dependent rights on debtors and provide legal protection for creditors. In the right of dependents, the position of creditors is divided into three positions, namely preferred creditors, separatist creditors and concurrent creditors. The purpose of making this article is to provide information to readers about the imposition of dependent rights in credit and mortgages and provide information related to ratings to distinguish creditors. In this article will provide an understanding of the position of the three creditors in the encumbrance of dependents and mortgages. The research method used in making this article is a normative juridical approach, namely by reviewing existing laws and scientific literature.

Keywords: *Rights of dependents, creditors and debtors, Encumbrance of rights, Legal protection*

ABSTRAK

Pembebanan hak tanggungan ialah suatu proses yang digunakan dalam hukum jaminan untuk mengamankan kewajiban pembayaran hutang melalui pembebanan hak atas tanah. Dalam artikel ini, membahas bagaimana cara untuk memberikan pembebanan hak tanggungan kepada debitur dan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam hak tanggungan, kedudukan kreditur dibagi menjadi tiga kedudukan, yaitu kreditur preferen, kreditur separatis dan kreditur konkuren. Tujuan pembuatan artikel ini adalah memberikan informasi kepada pembaca

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

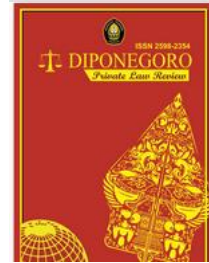
tentang pembebanan hak tanggungan dalam kredit dan hipotik serta memberi informasi terkait peringkat untuk membedakan kreditur. Dalam artikel ini akan memberikan pengertian tentang kedudukan dari ketiga kreditur dalam pembebanan hak tanggungan dan hipotik. Metode penelitian yang digunakan dalam pembuatan artikel ini adalah pendekatan yuridis normatif yakni dengan pengkajian undang-undang serta literatur ilmiah yang sudah ada.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Kreditur Dan Debitur, Pembebanan Hak, Perlindungan Hukum

PENDAHULUAN

Pemberian kepastian hukum kepada seseorang yang memiliki permasalahan pertanahan dapat dilakukan dengan cara pemberian hak atas tanah tersebut. (Hadisiswati, 2014) kewajiban yang dimiliki oleh pemilik tanah yang dimanfaatkan dan memiliki hak yang melekat disebut dengan hak atas tanah. Wewenang terhadap hak atas tanah termuat dalam Pasal 4 UUPA, yakni penggunaan tanah yang diberikan kepadanya hanya sekedar untuk keperluan tertentu dan sesuai dengan undang-undang. (Urip Santoso, S.H., 2015) dengan adanya eksistensi Lembaga jaminan (hak tanggungan) ini memberikan kemudahan para pelaku usaha yang memerlukan dana dalam mengembangkan usahanya. Kebutuhan kredit yang semakin tinggi menjadikan perlunya perlindungan atas suatu jaminan. (Nurjannah, 2018)

Hak tanggungan yang didapatkan oleh kreditur ialah hak pada suatu tanah beserta benda-benda yang tumbuh di atasnya yang melekat dengan tanah tersebut dan dipergunakan sebagai alat untuk melunasi hutang dari debitur. (Prof. Dr. H.M. Arba, S.H. & Diman Ade Mulada, S.H., 2021) dalam hak tanggungan, terdapat dua subjek tanggungan yaitu pertama, pemberi hak tanggungan yang memiliki kewenangan untuk memberikan perbuatan hukum terhadap objek yang digunakan sebagai objek hak tanggungan sejak saat objek tersebut didaftarkan, pemberi objek dapat berupa perseorangan atau badan hukum. kedua, pemegang hak

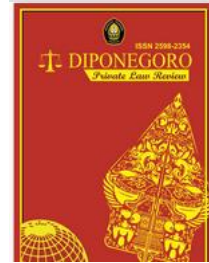
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

tanggungannya yang memiliki hak untuk menerima objek tanggungan yang digunakan sebagai alat untuk melunasi hutang tertentu. pemegang hak tanggungan dapat berupa perseorangan atau badan hukum. (Papatungan, 2016)

Hak tanggungan ini memiliki beberapa pengaturan seperti hak tanggungan bisa dibebankan kepada hak atas tanah meliputi hak milik, HGU, HGB, dan HP milik negara yang wajib didaftarkan. apabila terdapat tanaman atau kerajinan yang dihasilkan dari tanah yang digunakan untuk melunasi hutang yang dibebankan maka akan dibebankan kepada hak tanggungan tersebut, tetapi jika tidak ada benda lain yang termasuk dalam tanah tersebut, pembebanan hak tanggungan kepada pemilik hanya mendatangkan akta pemberian hak tanggungan. (Hanavia, 2017)

Selain perlindungan hukum atas hak tanggungan, adapula perlindungan hukum yang melindungi hipotik. Hipotik ialah hak kebendaan atas sebuah benda tak bergerak dimana benda ini digunakan sebagai jaminan untuk pelunasan hutang tertentu. Objek hipotik ialah benda-benda tak bergerak yang dapat dipindahtangankan, hak pakai hasil yang ditimbulkan dari benda tersebut, hak menumpang, hak hasil usaha, bunga tanah baik hasil dari tanah itu sendiri ataupun uang, bunga sepersepuluh, serta pasar yang mendapat pengakuan dari pemerintah yang juga diikuti dengan hak yang melekat padanya. Selain itu, adapula benda lain yang bisa dijadikan hipotik, seperti kapal Indonesia yang paling kecil berukuran 20m³ kotor yang seharusnya dapat dibukukan dalam ketentuan register kapal. Kemudian adapula pesawat dan helikopter yang sudah didaftarkan atas Bangsa Indonesia. Hipotik memiliki sifat khusus yaitu benda hipotik tidak bisa dipindahtangankan selain dipindahtangankan oleh pihak yang memiliki kuasa untuk pemindahtanganan benda yang telah dibebani. (Masfufah, 2016)

Demi mempertegas penelitian dan dapat membantu penyusunan penelitian, para penulis mencari dan membandingkan berbagai penelitian terdahulu sebagai acuan dalam penulisan artikel ini yang relevan dengan materi perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan dan hipotik. Beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan acuan oleh para penulis, diantaranya:

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

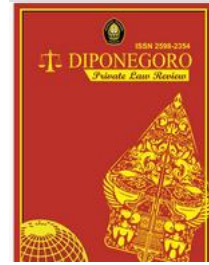
- a. Penelitian yang dilakukan oleh Leni Oktafiani dan Irdanuraprida Idris (2015) dalam judulnya “pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada debitur PT. BANK DKI Jakarta”
- b. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Affandi (2022) dalam judulnya “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan”
- c. Penelitian yang dilakukan oleh Dimas Nur Arif Putra Suwandi (2018) dengan judul “perlindungan hukum bagi BANK pemegang hak tanggungan peringkat kedua dalam eksekusi objek hak tanggungan”
- d. Penelitian yang dilakukan oleh Sitompul dkk. (2022) dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”

Dari penelitian yang telah ditemukan oleh para penulis, menemukan bahwa dari keempat penelitian tersebut membahas materi yang sama dengan pembahasan dalam artikel ini yaitu perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dalam hak tanggungan. Namun, terdapat beberapa perbedaan dalam memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dan cara menyelesaikan permasalahan yang dihadapi oleh kreditur. Oleh karena itu, para penulis mendorong untuk melakukan penelitian untuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam bentuk pembebanan hak terhadap debitur dalam hak tanggungan dan hipotik dan peringkat kreditur dalam pembayaran hutang jaminan.

Artikel ini memfokuskan pada masalah inti yaitu: (1) bagaimana pembebanan hak tanggungan dan hipotik dalam perjanjian kredit; (2) hal apakah yang membedakan kreditur pada peringkat 123 dalam hak tanggungan dan hipotik.

METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan mengkaji undang-undang terkait hak tanggungan dan hipotik, hukum jaminan, serta menggunakan berbagai literatur hukum seperti artikel ilmiah, karya tulis ilmiah hukum, serta skripsi dan tesis mengenai hukum jaminan. penyajian data dalam artikel ini menggunakan metode



kuantitatif, dimana data-data yang telah diperoleh dijabarkan melalui narasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

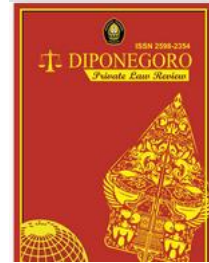
Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit dilakukan demi mendapatkan pinjaman atas suatu hal secara tertulis maupun tidak tertulis. Sebagai bentuk penjaminan kepada kreditur, debitur diberikan suatu hak yang tertulis dalam sebuah klausul yang mengikat. Hak ini dinamakan hak tanggungan yang terdiri atas hak dan kewajiban yang telah diberi batasan sebagai wujud perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat. (Sitompul et al., 2022)

Hak tanggungan ialah hak jaminan yang melekat atas tanah atau objek yang dianggap sebagai kesatuan di atasnya yang berfungsi untuk memenuhi suatu hutang. (Anwar, 2014) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak yang melakukan perjanjian kredit maka diperlukannya hak tanggungan tersebut, tanpa adanya hak tanggungan, kreditur dan debitur akan mengalami kesulitan untuk mengetahui hak dan kewajiban yang dipenuhi masing-masing pihak.

Ketentuan dalam pemberian hak tanggungan tercantum dalam Pasal 10 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Didalamnya memuat tentang tata cara pemberian hak melalui pendaftaran yang dilakukan oleh debitur. Pengalihan dapat dilakukan apabila sudah adanya janji terlebih dahulu, kemudian mendaftarkannya kepada PPAT untuk dibuatkan akta autentik hak tanggungan. Lalu mendaftarkannya kepada kantor pertahanan agar disahkan dan dikeluarkannya APHT (akta pemberian hak tanggungan. (Oktafiani & Idris, 2015) Sertifikat hak tanggungan bersifat eksekutorial, dimana dapat menjadi bukti apabila debitur melakukan cidera pada perjanjian, maka objek hak tanggungan dapat dieksekusi langsung oleh kreditur tanpa melalui pengadilan. (Purwanto, 2022)

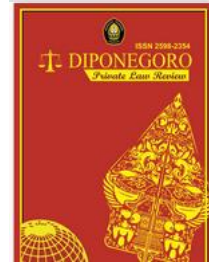
Sertifikat pemberian hak tanggungan memuat beberapa hal yang telah disetujui oleh pihak yang terikat dalam perjanjian. Hal tersebut berisi tentang kewenangan yang dibebankan debitur kepada kreditur dalam hal

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

masa penyerahan objek hak tanggungan, pembatasan debitur dalam mengubah wujud hak tanggungan, dan pengosongan objek bilamana terjadi eksekusi hak tanggungan jika terjadi wanprestasi. Serta dilarang untuk melepaskan hak tanggungan atas objeknya tanpa persetujuan dari kreditur. Kewenangan pada kreditur ialah pemberian hak untuk memegang hak tanggungan dalam mengelola objek tanggungan, wewenang untuk melakukan penjualan terhadap objek tanggungan bilamana debitur wanprestasi, dan mendapatkan hasil dari penjualan objek hak tanggungan secara keseluruhan ataupun sebagian dari hasil penjualan. (Papatungan, 2016)

Dalam hak tanggungan terdapat beberapa asas hak tanggungan. muatan yang terkandung dalam asas-asas tersebut adalah tentang objek tanggungan beserta selaga sesuatu yang melekat di atasnya yang tercantum dalam UU No. 4 tahun 1966 tentang hak tanggungan. muatan tersebut berisikan: kedudukan kreditur yang diutamakan dalam hak tanggungan, hak tanggungan tidak dapat dibagi, pembebanan hak dapat diberikan kepada objek berupa tanah atau objek lain yang berkaitan dengan tanah dan hanya pada tanah tertentu, bersifat aksesoir atau tambahan, pembebanan hak wajib didaftarkan, perjanjian dapat mengikuti objek dan dapat dijamin lebih dari satu orang, apabila salah satu pihak ingkar janji maka objek hak tanggungan dapat langsung di eksekusi dengan mudah dan tepat serta tidak dapat disita oleh pengadilan, dan dapat ditambahkan dengan janji tertentu. (Dr. Ashibly.SH., 2018)

Dalam pembebanan hak tanggungan, terkadang tidak semua akan berjalan lancar. Debitur maupun kreditur bisa saja melakukan kesalahan pada saat terjadinya proses perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak tertentu tentu saja sangat beresiko, sehingga asas perkreditan yang sehat harus menjadi perhatian. Untuk menghindari lainnya pelunasan kredit, debitur harus memberikan jaminan untuk meyakinkan kreditur dalam rangka memenuhi kesanggupannya dalam membayar kredit. (Oktafiani & Idris, 2015) dalam hak tanggungan Apabila debitur melakukan wanprestasi pada perjanjian kredit, yang dikarenakan kurangnya pemenuhan kewajiban yang termasuk dalam perjanjian, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama dapat

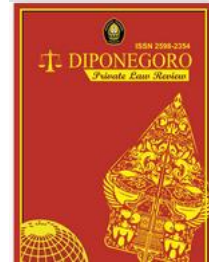
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

memindahtangankan objek tanggungan melalui perlelangan dan mendapatkan hasil dari lelang tersebut sebagai bentuk pelunasan piutang, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 6 UUHT. (Rumengan et al., 2021) dalam hak tanggungan, kreditur memiliki keistimewaan yakni kreditur yang pertama tidak boleh didahulukan oleh kreditur-kreditur yang lain (preference) hak ini termasuk dalam hak istimewa (privilege) yang terdapat dalam KUHPerdara buku II tentang kebendaan. (Risa, 2017)

Selain pembebanan hak tanggungan, pembebanan juga terdapat dalam hipotik. Hipotik ialah hak yang diberikan untuk memenuhi pelunasan suatu perikatan yang berupa benda-benda tidak bergerak sebagai jaminan. Pada Pasal 1162 KUHPerdara, jaminan atas hutang bisa menggunakan hak kepemilikan atas benda yang tidak bergerak. (Dulkiah & Nurjanah, 2018) dalam hipotik terdapat beberapa objek yang dapat dibebani oleh hipotik dan ada benda yang tidak dapat dibebani oleh hipotik yang termuat dalam Pasal 1164 KUHPerdara. dalam pasal ini, benda-benda yang dapat dibebani oleh hipotik adalah benda tidak bergerak, hak pakai atas suatu benda, bunga tanah, hak usaha dan hak numpang karang, dan pasar yang diakui oleh pemerintah yang termasuk dengan hak hak didalamnya. objek yan tidak dapat dibebani oleh hipotik adalah benda bergerak, benda yang dimiliki oleh seseorang dibawah pengampunan, benda dari seseorang yang belum cakap hukum, dan benda yang dikuasai oleh pengadilan dan tidak dapat diambil sementara waktu. (Dasinangon, 2018)

Pembebanan pada hipotik sama dengan pembebanan hak tanggungan dimana menggunakan akta otentik sebagai bukti adanya pembebanan hak disitu, akan tetapi pembebanan pada hipotik dibuat oleh orang yang memiliki kewenangan untuk memberikan atau membebaskan hipotik. (Prastya et al., 2020)

Selain itu, terdapat hak dan kewajiban yang perlu dipertimbangkan oleh kreditur dan debitur dalam konteks hipotik kapal. Pertama, kreditur memiliki hak untuk menjual kapal yang dibebankan pada hipotik. Jika debitur mengalami wanprestasi, kreditur sebagai pemegang hipotik berwenang untuk mengadakan penjualan lelang secara publik atas kapal yang telah dijamin. Hasil penjualan tersebut akan digunakan untuk

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

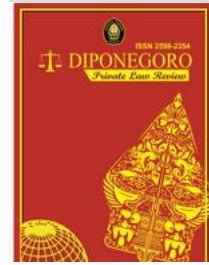
melunasi kewajiban debitur kepada kreditur (Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata).

Kedua, debitur memiliki kewajiban untuk memperoleh persetujuan tertulis dari kreditur jika ingin menyewakan kapal kepada pihak lain. Dalam hal kapal tersebut disewakan, kreditur berhak untuk memastikan bahwa pihak penyewa mengetahui adanya hipotik atas kapal tersebut dan kreditur yang menjadi pemegang hipotik. Jika ditemukan wanprestasi, pihak penyewa harus bersedia mengosongkan serta menyerahkan kapal pada kreditur dan tercantum pada sebuah surat pernyataan. (Pasal 1185 KUH Perdata).

Ketiga, hipotik pada saat pembelian kapal bisa dihapuskan atau dianggap sudah lunas bila pembelian kapalnya melalui lelang. Saat melakukan pembelian kapal, hasil penjualan biasanya digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Dalam hal ini, proses penghapusan atau pencatatan hipotik mengikuti prosedur yang serupa dengan Hak Tanggungan (Pasal 1210 KUH Perdata).

Terakhir, kapal yang dibebankan pada hipotik wajib di asuransikan. Jika kapal mengalami kerusakan atau kehancuran yang memicu klaim asuransi, pembayaran dari klaim tersebut menjadi hak kreditur. Klaim asuransi tersebut akan digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur (Pasal 297 KUHD).

Objek hak tanggungan terbagi menjadi 5. objek hak tanggungan yang pertama adalah hak milik. Hak milik adalah hak yang diberikan secara turun temurun yang dipunyai seseorang atas tanah. Kemudian ada hak guna usaha, dimana hak ini adalah hak untuk mengusahakan tanah yang menjadi milik sebuah negara untuk usaha pertanian, perikanan, peternakan dalam jangka waktu tertentu. Lalu yang ketiga adalah hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam kurun waktu paling lama 30 tahun. Yang keempat adalah hak pakai baik itu hak milik ataupun hak atas negara. Hak pakai adalah hak untuk memakai atau memungut hasil tanah baik yang dikuasai negara maupun yang dikuasai oleh orang lain, dimana keputusan ini diberikan oleh pejabat yang berwenang dimana dalam perjanjiannya tidak ada perjanjian sewa-menyewa ataupun perjanjian pengolahan tanah. Dan

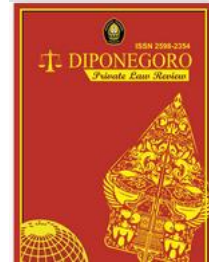
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

yang terakhir adalah hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, serta hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan pembebanannya tercantum ke dalam akta hak tanggungan. (Purnamasari, 2014)

Dalam hipotik kapal laut pembebanan hak diberikan oleh Menteri melalui pejabat pendaftar dan pencatat baliknama kapal. Kedudukan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal memiliki kedudukan yang sama dengan PPAT, keduanya memiliki wewenang untuk mendaftarkan objek yang didaftar, tetapi objek pada pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal hanya berlaku pada pendaftaran kapal. (Sulfandi Kandou, 2013) pembebanan hipotik kapal termuat dalam Pasal 28 sampai Pasal 3i PERMENHUB No. No. 13 Tahun 2012 tentang Pendaftaran dan Kebangsaan Kapal. Dalam daftar induk kapal yang dimaksudkan tercatat pembebanan hipotik kapal yang ada dalam sebuah akta autentik. Sebelum dibuatkannya akta autentik, perlu adanya pengajuan permohonan kepada pejabat yang mencatat baliknama kapal yang berisikan perjanjian kredit dan grosse akta asli baliknama kapal, dan kuasa pemilik kapal. Setelah itu, permohonan tersebut akan diperiksa kelengkapan persyaratan selama 5 hari kerja dari pengajuan permohonan tersebut dan dibuatkannya akta hipotik kapal oleh pejabat pendaftar dan pencatat baliknama kapal. Akta hipotik kapal akan diberikan kepada pemilik kapal setelah kelengkapan persyaratan telah dipenuhi. Akta hipotik ini akan menjadi bukti adanya pembebanan hipotik dan penerima hipotek akan menerima grosse akta hipotik kapal. (Wardhani, 2012)

Hal Yang Membedakan Kreditur Pada Peringkat Pertama, Kedua, Ketiga, Dalam Hak Tanggungan Dan Hipotik

Hak tanggungan dan hipotik merupakan dua jenis jaminan yang digunakan dalam transaksi kredit. Kreditur pada peringkat 123 dalam hak tanggungan dan hipotik memiliki perbedaan dalam hal prioritas pembayaran. Kreditur pada peringkat 1 memiliki prioritas pembayaran yang lebih tinggi dibandingkan dengan kreditur pada peringkat 2 dan 3. Dalam hak tanggungan, kreditur pada peringkat 1 memiliki hak untuk dibayar terlebih dahulu dari hasil penjualan jaminan jika terjadi wanprestasi, sedangkan kreditur pada peringkat 2 dan 3 akan dibayar

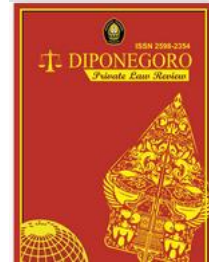
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

setelah kreditur pada peringkat 1. Sedangkan dalam hipotik, kreditur pada peringkat 1 juga memiliki hak untuk dibayar terlebih dahulu dari hasil penjualan jaminan jika terjadi wanprestasi, namun kreditur pada peringkat 2 dan 3 hanya akan dibayar setelah kreditur pada peringkat 1 dan jika masih ada sisa dari hasil penjualan jaminan. (Purwaningsih, 2021) Perbedaan lainnya antara hak tanggungan dan hipotik adalah objek jaminannya. Hak tanggungan digunakan untuk jaminan atas tanah dan bangunan, sedangkan hipotik digunakan untuk jaminan atas benda bergerak seperti kendaraan atau mesin. salah satu bagian penting dalam sebuah perjanjian kredit adalah kreditur dan debitur. kreditur ialah pihak yang mempunyai hak untuk menerima pembayaran utang dari debitur. Kreditur digolongkan menjadi tiga macam seperti di bawah ini

Kreditur konkuren, juga dikenal sebagai kreditur reguler. Orang-orang ini adalah kreditur tanpa jaminan. Ini biasanya mencakup mitra bisnis yang belum diberi kompensasi untuk barang atau jasa mereka. Prioritas pembayaran utang menduduki peringkat terendah bagi kreditur konkuren. kreditur preferen, Prioritas atau hak istimewa diberikan kepada kreditur preferen dan memiliki prioritas di atas kreditur lain dalam pembayaran hak. Pertimbangkan Kantor Pajak dan personelnnya. Dan mereka yang memegang jaminan adalah kreditur separatis. Debitur akan menawarkan jaminan saat mengajukan kredit, terutama dari bank. Bangunan, barang bergerak, atau tanah semuanya bisa menjadi jaminan. Kreditur separatis dapat menjual agunan setelah debitur dinyatakan bangkrut dan properti dibekukan. (Musadad, 2020)

Selain adanya kreditur preferen dalam hak tanggungan, masih ada kedudukan kreditur lain dalam hukum jaminan, yaitu kreditur separatis dan konkuren. kreditur separatis adalah Kreditur pihak tersendiri adalah kreditur yang mempunyai hak tanggungan, seperti gadai, hak tanggungan, dan hak jaminan kebendaan lainnya. Ada beberapa klasifikasi kreditur separatis, yaitu: (Adinata & Priyanto, 2004)

- a. Pemegang Jaminan Gadai
- b. Pemegang Jaminan Fidusia
- c. Pemegang Jaminan Tanggungan
- d. Pemegang Hipotek Kapal

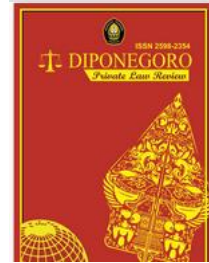
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

Kreditur separatis memiliki posisi yang lebih kuat dalam proses penyelesaian utang karena mereka memiliki jaminan keamanan tertentu yang memastikan mereka akan mendapatkan pembayaran yang lebih diutamakan dibandingkan kreditur lainnya. Kreditur separatis sering kali terkait dengan perjanjian pinjaman yang melibatkan jaminan seperti hipotek atas properti, gadai atas aset tertentu, atau hak tanggungan atas tanah. Dalam situasi di mana debitur mengalami kegagalan membayar hutang, kreditur separatis memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan yang mereka miliki dan mendapatkan pembayaran dari hasil likuidasi aset tersebut. (Ginting, 2018)

Peran kreditur separatis dalam proses hukum sangat penting karena mereka memiliki keamanan yang lebih tinggi dalam mengklaim pembayaran hutang mereka. Hal ini memberikan insentif bagi kreditur untuk memberikan pinjaman dengan persyaratan yang lebih mudah serta memberikan suku bunga yang lebih rendah juga. Dalam beberapa kasus, keberadaan kreditur separatis juga dapat membantu dalam memulihkan kreditur yang menghadapi risiko yang lebih tinggi. Dalam banyak sistem hukum, termasuk di Indonesia, terdapat undang-undang dan regulasi yang mengatur hak dan perlindungan kreditur separatis. Tujuannya adalah untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur, serta memastikan bahwa pelaksanaan hak kreditur separatis dilakukan secara adil dan transparan. (Hartanto, 2015)

Pasal hukum bagi pihak yang memiliki hutang dan terkena pemisahan adalah Pasal 55 ayat 1 UU K-PKPU, yang menjelaskan: "Setiap individu yang memiliki hak tanggungan, jaminan perwalian, hak tanggungan atau jaminan atas kebendaan lain sesuai dengan pasal 56, 57, dan 58 berhak untuk melaksanakan hak tersebut seolah-olah tidak ada kebangkrutan yang terjadi."

Pemberi pinjaman utama adalah pemberi pinjaman yang memiliki hak istimewa, yaitu hak yang diutamakan dalam pembayaran hutang dibandingkan dengan pemberi pinjaman lain. Pemberi pinjaman utama dapat memperoleh hak ini disebabkan oleh memiliki hak atas jaminan atau jaminan dari peminjam. Contoh sederhananya adalah, perusahaan A memberikan pinjaman kepada perusahaan B, namun perusahaan B

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

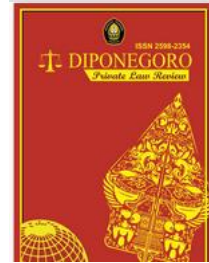
terancam kebangkrutan. Oleh karena itu, di antara pemberi pinjaman lain yang mengajukan klaim, perusahaan A lebih diprioritaskan dalam penggantian karena memiliki jaminan. Namun, jika peminjam masih memiliki gaji yang belum dibayar untuk karyawannya, maka karyawan harus didahulukan. (Saputra, 2020)

Dengan demikian Mahkamah Konstitusi (MK) memutuskan tidak. 67/PU-XI/2013, yang intinya menegaskan sebagai berikut: “Pembayaran upah pekerja/pegawai didahulukan dari semua jenis kreditur, termasuk tagihan kreditur separatis, hak negara, balai lelang dan badan umum. Hak-hak pekerja lainnya pembayarannya didahulukan dari semua tagihan termasuk tagihan, balai lelang dan badan umum yang dibentuk oleh pemerintah, kecuali tagihan kreditur separatis, sehingga dari keputusan ini dapat dikatakan bahwa kreditur utama adalah:

- a. Pembayaran untuk gaji buruh/pekerja
- b. Pembayaran untuk pemerintah seperti cukai, dll
- c. Kurator (individu yang bertanggung jawab untuk mengelola dan/atau mengurangi kebangkrutan)

Pihak yang memiliki kedudukan setara dengan kreditur lainnya disebut sebagai kreditur konkuren. Jika debitur memiliki hutang kepada beberapa pihak, maka kreditur konkuren berhak menagih tagihannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Kreditur konkuren memiliki perlindungan hukum untuk memperoleh properti mereka, namun tidak memiliki prioritas dan jumlah pembayaran dikembalikan secara proporsional. Oleh karena itu, dalam pengaturan aset debitur, kreditur menempati posisi terakhir. (Anzward et al., 2019)

Dasar hukum pemberi pinjaman yang bersaing telah diatur dalam Pasal 1131. Sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara, segala bentuk kekayaan seseorang, baik yang dimiliki saat ini maupun yang akan datang, baik yang bergerak maupun tidak, menjadi jaminan terhadap semua kewajiban mereka. Selain itu, Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa atas perintah hakim, semua benda yang dimiliki oleh peminjam harus dijual melalui lelang umum, dan hasilnya harus dibagi secara adil antara para pemberi pinjaman, kecuali jika ada pemberi pinjaman yang memilih untuk mengklaim kepemilikan. Ketika harta

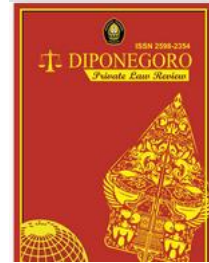
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

peminjam dijual melalui lelang, pasti akan ada perselisihan antara pemberi pinjaman tentang hasil penjualan. Oleh karena itu, proses ini harus melalui penyitaan umum atas seluruh kekayaan peminjam (eksekusi kolektif). Setelah itu, hasilnya akan dibagi kepada para pemberi pinjaman dan akan diperiksa oleh pejabat yang berwenang untuk mencegah terjadinya kekacauan.

Kreditur konkuren dapat mewakili berbagai entitas, seperti bank, lembaga keuangan, atau perusahaan lain yang memberikan pinjaman atau memiliki kewajiban finansial dengan entitas tersebut. Mereka memiliki hak legal untuk menagih pembayaran atau mendapatkan kembali aset yang dijadikan jaminan atas pinjaman tersebut. Dalam kasus ketidakmampuan atau kegagalan suatu entitas untuk membayar utangnya, kreditur konkuren akan saling bersaing untuk mendapatkan keuntungan terbesar dalam proses restrukturisasi atau likuidasi aset entitas tersebut. Dalam beberapa situasi, terdapat hierarki klaim yang mengatur urutan prioritas pembayaran antara kreditur konkuren berdasarkan hukum atau perjanjian yang berlaku. Peran dan kepentingan kreditur konkuren dapat memiliki dampak signifikan pada proses restrukturisasi keuangan atau likuidasi entitas. Mereka mungkin terlibat dalam negosiasi, pembentukan kesepakatan, atau proses hukum untuk memastikan pemulihan utang mereka sebanyak mungkin. Dalam beberapa kasus, kreditur konkuren dapat bekerja sama untuk mencapai solusi yang menguntungkan semua pihak terkait.

SIMPULAN

Hak tanggungan merupakan hak yang dibebankan pada hak atas tanah baik berikut maupun tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang digunakan sebagai pelunasan hutang tertentu yang diberikan keutamaan kepada kreditor tertentu daripada kreditor lainnya. Pengertian tersebut termuat pada UU No. 4 Tahun 1996 pada Pasal 1 ayat (1). Sementara itu, Hipotik sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara adalah suatu hak kebendaan atas benda tak bergerak dimana digunakan sebagai jaminan untuk pelunasan sejumlah uang. Pembebanan pada

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

hipotik sama dengan pembebanan hak tanggungan dimana menggunakan akta otentik sebagai bukti adanya pembebanan hak disitu, akan tetapi pembebanan pada hipotik dibuat oleh orang yang memiliki kewenangan untuk memberikan atau membebaskan hipotik. Dengan output bukti hak tanggungan dan hak hipotik berupa akta sertifikat pemberian hak tanggungan (APHT).

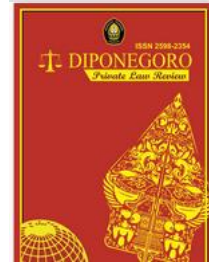
Perbedaan kreditur dalam hak tanggungan dan hipotik terletak pada objek jaminan, prioritas klaim, dan penyelesaian piutang. Memahami perbedaan ini penting bagi kreditur dan debitur dalam mengelola hubungan pinjaman dan jaminan mereka. Sebagai kreditur, pemahaman yang baik tentang hak dan kewajiban dalam hak tanggungan atau hipotik akan membantu meminimalkan risiko dan memaksimalkan perlindungan atas pinjaman yang diberikan. Selain itu, hak tanggungan dan hipotik terdapat tiga jenis kreditur yang dapat dibedakan berdasarkan hak dan kedudukan mereka yaitu kreditur separatis yang memegang hak jaminan seperti hak gadai, hak hipotik, dan hak-hak jaminan kebendaan lainnya dan sesuai dengan pasal 55 ayat (1) UU K-PKPU. Kreditur separatis memiliki hak jaminan yang memberikan hak istimewa atas objek jaminan. Kreditur preferen memiliki hak istimewa dalam pelunasan utang karena memiliki hak jaminan atau agunan. Kemudian, kreditur preferen merupakan kreditur yang memiliki hak istimewa yaitu didahulukan dalam pelunasan utang karena memiliki hak jaminan atau agunan dari debitur dan disesuaikan pada ketentuan Mahkamah Konstitusi (MK) melalui Putusan No. 67/PU-XI/2013. Selanjutnya yaitu kreditur konkuren sesuai dengan Pasal 1131 jo. 1132 KUH Perdata. Kereditor ini memiliki kedudukan sejajar dengan kreditur lainnya. Namun, kreditur ini tidak memiliki hak istimewa sebagaimana kreditur preferen.

DAFTAR PUSTAKA

Adinata, I. M. T., & Priyanto, I. M. D. (2004). *Perlindungan hukum kreditor separatis terhadap hak jaminan yang diagunkan oleh debitor pailit*. 1-15.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

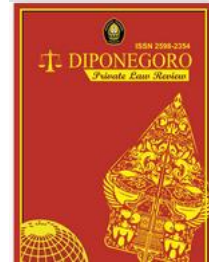
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



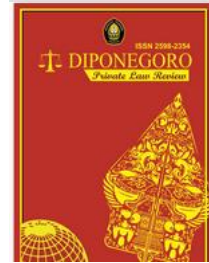
- Affandi, M. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Lex Patrimonium*, 1(1), 1-21.
- Anwar, M. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. *Jurnal Jendela Hukum*, 1(1). <https://doi.org/10.24929/fh.v1i1.28>
- Anzward, B., Endang, S., & Wulan, R. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Konkuren (Tanpa Jaminan) Dalam Perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Pt . Asmin Koalindo Tuhup. *Jurnal De Facto*, 5(2), 144-161.
- Dasinangon, A. D. (2018). Eksekusi Jaminan Hipotik Kapal Laut Akibat Wanprestasi Perjanjian Kredit. *Lex Privatum*, VI(3), 76-82.
- Dr. Ashibly.SH., M. (2018). *Hukum Jaminan*. MIH Unihaz.
- Dulkiah, M., & Nurjanah. (2018). Pengaruh Kemiskinan Terhadap Tingkat Tindak Kriminalitas Di Kota Bandung. *JISPO Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik*, 8(1), 36-57. <https://journal.uinsgd.ac.id/index.php/jispo/article/view/2770>
- Ginting, E. R. (2018). *Hukum Kepailitan: Teori Kepailitan*. Sinar Grafika.
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *AHKAM*, 2(3), 118-146.
- Hanavia, E. (2017). Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan. *Jurnal Repertorium*, IV(1), 21-27. <https://media.neliti.com/media/publications/213261-none.pdf>
- Hartanto, A. (2015). *Hukum jaminan dan kepailitan*. LaksBang Justitia.
- Masfufah, N. (2016). Kios Pasar Sebagai Objek Jaminan Kredit. *Arena Hukum*, 9(2), 252-270. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2016.00902.6>
- Musadad, A. (2020). *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam (edisi kedua)*. CV Literasi Nusantara Abadi.
- Nurjannah, S. (2018). Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis). *Jurisprudentie : Jurusan*

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



- Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, 5(1), 195.
<https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5439>
- Oktafiani, L., & Idris, I. (2015). Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur Pt. Bank Dki Jakarta Pusat. *Lex Jurnalica*, 12(2), 17940.
- Paputungan, N. (2016). *Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit*. IV(2), 13–25.
- Prastya, D. H., Budiarta, I. N. P., & Arini, D. G. D. (2020). Pembebanan Hypotek Atas Kapal Laut dalam Perjanjian Kredit Bank. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 155–159. <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1894.155-159>
- Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M. H., & Diman Ade Mulada, S.H., M. . (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika.
- Purnamasari, I. D. (2014). *Kiat-kiat cerdas, mudah, dan bijak memahami masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Mizan Pustaka.
- Purwaningsih, S. B. (2021). *Hukum jaminan & agunan kredit*. Umsida Press.
- Purwanto, B. (2022). Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi. 19(85), 636–642.
- Putra Suwandi, D. N. A. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris*, 1(3), 420.
<https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>
- Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Normative*, 5(2), 78–93.
- Rumengan, F., Wahongan, A. S., & Gerungan, A. E. (2021). *Eksistensi Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. IX(3), 55–64.
- Saputra, I. E. (2020). Kedudukan Hukum Kreditor Preferen Pajak dan Kreditor Preferen Buruh dalam Proses Kepailitan. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, 23(2), 155–166. <https://doi.org/10.56087/aijih.v23i2.44>

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

-
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnalrectum*, 4(4), 95-109.
- Sulfandi Kandou. (2013). Tinjauan Yuridis Jaminan Hipotik Kapal Laut Dan Akibat Hukumnya. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689-1699.
- Urip Santoso, S.H., M. . (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. PT. Kharisma Putra Utama.
- Wardhani, I. K. (2012). Pelaksanaan Pembebanan Hipotek Atas Kapal Pada Pt. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Pontianak. *Jurnal Constitutum*, 12(1), 437.