BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan dunia usaha saat ini telah berkembang dengan sangat pesat, mencapai tingkat frekuensi yang sangat tinggi. Pertumbuhan pesat dunia usaha ini tidak terlepas dari meningkatnya tuntutan masyarakat akan adanya kepastian hukum, yang mendorong kebutuhan akan pelayanan dari pejabat umum dalam pembuatan alat bukti untuk menjamin kepastian hukum. Seiring dengan pesatnya perkembangan ekonomi, semakin banyak pula permasalahan hutang piutang yang timbul dalam masyarakat. Oleh karena itu, jaminan kepastian hukum yang hadir dalam masyarakat menjadi hal yang sangat penting.

Pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan pun menuntut adanya kepastian hukum dan perlindungan yang memadai dari otoritas terkait, khususnya terkait dengan kepastian eksekusi atas jaminan yang diberikan untuk menjamin pengembalian utang. Jaminan utang merupakan objek yang digunakan dalam perjanjian hutang piutang, yang menjadi dasar rasa percaya kreditor atas perjanjian yang dilakukan dengan debitor. Perjanjian ini adalah perjanjian aksesori yang keberadaannya tergantung pada adanya perjanjian pokok. Dengan adanya perjanjian jaminan utang ini, kedua belah pihak kreditor dan debitor akan terlindungi, misalnya apabila nilai objek yang dijaminkan lebih besar dari utang, sisa nilai tersebut akan dikembalikan kepada debitor. Selain itu, kreditor merasa aman karena apabila debitor wanprestasi atau tidak dapat

Universitas Kristen Indonesia

membayar utangnya, objek jaminan akan digunakan untuk pelunasan utang piutang. Kreditor cenderung meminta jaminan utang khusus dari debitor agar pembayaran utang menjadi lebih aman.

Jaminan utang khusus adalah setiap jaminan yang bersifat kontraktual, yaitu yang timbul dari perjanjian tertentu (berbeda dengan yang timbul secara otomatis). Jaminan ini bisa ditujukan kepada barang-barang tertentu, seperti gadai, hipotek, cessie asuransi, cessie tagihan, atau hak retensi, ataupun yang tidak ditujukan kepada barang tertentu, seperti garansi pribadi, garansi mobil, atau akta pengakuan utang murni.

Dalam hubungan utang-piutang, keberadaan suatu jaminan memegang peranan penting sebagai alat untuk memberikan rasa aman bagi kreditor atas pelunasan kewajiban debitor. Salah satu bentuk jaminan yang diakui dalam sistem hukum Indonesia adalah hak jaminan, yaitu jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa bagi kreditor terhadap benda tertentu milik debitor. Salah satu jenis hak jaminan yang paling penting adalah jaminan atas benda tidak bergerak berupa tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya. Berikut merupakan pengaturan terkait hak jaminan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan nasional:

1. Hak Jaminan

Universitas Kristen Indonesia

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan:[1]

"Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang"

Ketentuan tersebut menyatakan bahwa sistem hukum Indonesia telah menyediakan lembaga hak jaminan yang kokoh dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, yang menggantikan keberlakuan lembaga hipotek dan *creditverband* dari sistem hukum sebelumnya.

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitor maupun kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor apabila debitor melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.

Dalam hubungan utang-piutang, perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk perikatan yang paling umum digunakan, khususnya dalam sektor perbankan. Berdasarkan rumusan yang terdapat dalam Undang-Undang

[1] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, Pasal 51.

Universitas Kristen Indonesia

Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar dari perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam uang. Perjanjian pinjam-meminjam uang ini memiliki makna yang luas, di mana objeknya adalah benda yang habis dipakai.

Dari pemaparan di atas sudah jelas bahwa pihak kreditor bisa mengambil tegas terhadap debitor jika pihak debitor wanprestasi, sebab ketentuan seperti ini sudah diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Pasal 1131 KUH Perdata, menyatakan[2]:

> *"Segala kebendaan si berutang (debitor) baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan segala perikatan perseorangan"*

Pasal 1132 KUH Perdata, menyatakan[3]:

> *"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"*

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hubungan utang-piutang telah diatur secara jelas melalui keberadaan lembaga jaminan yang memberikan kepastian dan kekuatan hukum. Keberadaan mekanisme jaminan ini bertujuan untuk melindungi hak-hak kreditor, khususnya apabila debitor lalai memenuhi kewajibannya atau melakukan

[2] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131.
[3] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1132.

Universitas Kristen Indonesia

wanprestasi, sehingga kreditor tetap memiliki sarana hukum untuk menagih dan memperoleh pelunasan piutangnya secara adil dan proporsional. Dengan adanya mekanisme tersebut, pelunasan utang dapat dijamin secara efektif dan keadilan dalam penyelesaian sengketa dapat terwujud.

2. Lembaga Jaminan Dalam Bentuk Hak Tanggungan

Perlindungan hukum terhadap kreditor telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, baik debitor maupun kreditor, dari pemerintah. Peraturan tersebut dibuat dengan tujuan utama memberikan perlindungan hukum khususnya kepada kreditor, terutama dalam hal debitor melakukan wanprestasi atau melanggar ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan UUHT, objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Ketentuan Pasal 4 UUHT menyatakan sebagai berikut[4]:

> *"(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:*
> *a. Hak Milik*
> *b. Hak Guna Usaha;*
> *c. Hak Guna Bangunan.*
> *(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.*

[4] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 4.

Universitas Kristen Indonesia

(3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

(4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tang gungan yang bersangkutan.

(5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagai-mana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang dapat dibebankan atas hak-hak tertentu atas tanah. Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain itu, Hak Pakai atas tanah negara yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan juga dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, dengan ketentuan lebih lanjut akan diatur dalam peraturan pemerintah.

Hak Tanggungan juga dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara fisik menyatu dengan tanah, baik yang telah ada maupun yang akan ada, selama merupakan milik pemegang hak atas tanah dan secara tegas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jika benda-benda tersebut bukan milik pemegang hak atas tanah, maka pembebanan Hak Tanggungan atasnya hanya sah apabila pemiliknya turut menandatangani APHT atau memberikan kuasa melalui akta otentik.

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila

Universitas Kristen Indonesia

suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam lembaga jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan, terdapat subjek hukum yang berperan penting dalam proses pembentukan dan pelaksanaan Hak Tanggungan tersebut. Subjek hukum ini terikat dalam suatu hubungan hukum berdasarkan perjanjian pemberian Hak Tanggungan, yang lazimnya dibuat secara tertulis dan memenuhi syarat formil maupun materiil sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan, terdapat dua pihak utama yang saling mengikatkan diri dan memiliki kepentingan hukum yang saling berkaitan, yaitu:

a. Pemberi Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menjamin objek Hak Tanggungan.
b. Pemegang Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur sebagai berikut:

Pasal 8 UUHT, menyatakan:[5]

[5] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 8.

Universitas Kristen Indonesia

"(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tang-gungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan"

Pasal 9 UUHT, menyatakan:[6]

"Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang"

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

[6] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 9.

Universitas Kristen Indonesia

Hak atas tanah dapat hapus karena hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir karena habisnya jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum jangka waktu tersebut berakhir, Hak Tanggungan tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

3. Lembaga Kepailitan dalam Penyelesaian Utang Piutang

Badan Kepailitan atau lembaga kepailitan adalah badan yang mendukung proses penyelesaian hutang dan hutang dalam kegiatan usaha di Indonesia. Lembaga kepailitan berperan dalam proses sengketa utang dan kredit antara pelaku usaha yang terlibat dalam kepailitan atau yang terlibat dalam undang-undang kepailitan serta menangguhkan kewajiban pembayaran utang. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK PKPU) memberikan pengertian kepailitan adalah penyitaan umum seluruh kekayaan debitor pailit yang dikelola dan diselesaikan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.

Pailit adalah proses menyatakan pailit di pengadilan karena pihak yang membuat hutang atau pemberi hutang belum melunasi hutang dari salah satu kreditor yang telah melebihi batas pembayaran atau yang telah jatuh tempo.

Universitas Kristen Indonesia

Kepailitan menurut Pasal 21 UUK PKPU mencakup semua aset debitor yang diperoleh selama periode pailit. Ketentuan Pasal 21 tidak berlaku untuk:

a. Termasuk dalam benda seperti binatang yang dibutuhkan untuk bekerja. Perlengkapan, perlengkapan kesehatan, perlengkapan tidur, dan sembako yang dibutuhkan debitor dan keluarganya selama 30 hari di rumah debitor;
b. Perbandingan. Pendapatan yang diperoleh debitor dari gaji untuk suatu posisi atau layanan. Uang pesangon dan tunjangan ditentukan oleh hakim pengawas yang ditentukan oleh pengadilan;
c. Uang diberikan untuk biaya hidup dan kewajiban berdasarkan hukum.

Yang bertugas dalam pengelolahan aset Debitor yang pailit adalah kurator yang diangkat oleh pengadilan pada saat putusan pailit diputuskan oleh pengadilan. Tugas kurator dimulai ketika putusan pailit diputuskan di pengadilan yang menyatakan debitor pailit. Apabila debitor tetap tidak menjanjikan, pemegang jaminan khusus atau pemegang hak tanggungan dapat menjual benda yang merupakan hak tanggungan untuk melakukan penjualan sebagaimana diatur dalam undang-undang hak tanggungan untuk digunakan sebagai pelunasan utang dari debitor yang tidak mampu melunasi hutang dari kreditor.

Penjaminan dikenal dalam pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa seluruh harta benda seorang baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitor baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk

Universitas Kristen Indonesia

perikatan perorangan debitor tersebut.[7] Prinsip ini menjadi dasar dalam jaminan kebendaan, seperti dibawah ini:[8]

1. Memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap kreditor lainnya.
2. Bersifat *asesor* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut.
3. Memberikan hak separatis bagi kreditor pemegang hak jaminan. Artinya benda yang dibebani hak jaminan bukan merupakan harta pailit dalam hal debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan.
4. Merupakan hak kebendaan. Artinya hak jaminan akan selalu melekat di atas benda tersebut (*droit de suite*) kepada siapapun juga benda tersebut beralih kepemilikannya.
5. Kreditor pemegang hak jaminan mempunyai wewenang penuh untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya.
6. Berlaku bagi pihak ketiga, dimana berlaku asas publisitas. Artinya hak jaminan tersebut harus didaftarkan.

Sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdata, apabila terdapat penjaminan dan debitor gagal memenuhi kewajiban pembayaran utangnya, maka dapat diperintahkan untuk menjual seluruh harta debitor melalui lelang di muka umum. Hasil lelang tersebut akan dibagikan kepada kreditor secara proporsional,

[7] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131.
[8] Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan, memahami undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, Edisi 3, Jakarta, 2009, hlm 281.

Universitas Kristen Indonesia

kecuali terdapat kreditor yang memiliki hak untuk diprioritaskan dalam pemenuhan piutangnya.

Apabila debitor tidak dapat mengembalikan pinjaman beserta bunga atau biaya terkait yang telah jatuh tempo kepada salah satu atau beberapa kreditornya, hal ini akan mengakibatkan kreditor, khususnya kreditor pemegang jaminan (separatis), memiliki hak normatif untuk mengakses kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit, karena debitor tidak mampu lagi memenuhi kewajiban utangnya. Kreditor pemegang jaminan mendapat hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang dengan cara kreditor pemegang jaminan (hak tanggungan, hak gadai, hipotik dan fidusia) tidak termasuk dalam harta pailit, didahulukan dari para kreditor lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UUK PKPU menyebabkan kreditor pemegang hak jaminan tidak terpengaruh oleh putusan pernyataan pailit[9].

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUK PKPU, dinyatakan sebagai berikut[10]:

> *"Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya."*

[9] Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443, Pasal 55 ayat (1).

[10] Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443, Pasal 2 ayat (1).

Universitas Kristen Indonesia

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU, dinyatakan sebagai berikut:[11]

> *"Yang dimaksud dengan "Kreditor" dalam ayat ini adalah baik kreditor konkuren, kreditor separatis maupun kreditor preferen. Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta Debitor dan haknya untuk didahulukan."*

Lembaga kepailitan sebagaimana diatur dalam UUK PKPU, merupakan mekanisme hukum untuk menyelesaikan konflik antara kreditor dan debitor terkait utang-piutang. Proses kepailitan dapat diajukan apabila terpenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu debitor memiliki utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, serta terdapat minimal dua (2) kreditor. Permohonan pernyataan pailit diajukan ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri. Kreditor dalam perkara kepailitan terdiri atas tiga jenis, yaitu kreditor konkuren, kreditor preferen, dan kreditor separatis.

Kreditor separatis adalah kreditor pemegang jaminan kebendaan, seperti pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, dan agunan kebendaan lainnya. Disebutkan separatis yang notabene dikaitkan dengan terminologi pemisahan karena kreditor ini dipisahkan dari kreditor lainnya, dalam arti mempunyai hak untuk menjual sendiri dan mengambil sendiri hasil penjualan, yang terpisah dengan harta/bundel pailit umumnya.[12]

---

[11] Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443, Penjelasan Pasal 2 ayat (1).

[12] Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 99.

Universitas Kristen Indonesia

Kreditor separatis memiliki keuntungan tersendiri, yaitu hak untuk mengeksekusi objek jaminan secara langsung tanpa terikat pada proses kepailitan, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UUK PKPU.

Salah satu poin penting yang ditegaskan dalam Undang-Undang Kepailitan adalah mengenai cakupan harta pailit. Hal ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 21 UUK-PKPU, yang menyatakan[13]:

> *"Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan"*

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUK-PKPU di atas, kepailitan mencakup seluruh kekayaan debitor yang dimiliki pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, serta seluruh kekayaan yang diperoleh selama proses kepailitan berlangsung. Dengan demikian, seluruh harta kekayaan yang berada atas nama debitor, baik yang dimiliki sebelum maupun yang diperoleh selama masa kepailitan, termasuk dalam boedel pailit dan dapat dijadikan objek eksekusi guna memenuhi kewajiban pembayaran utang kepada para kreditor.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan yang menjadi objek Hak Tanggungan oleh debitor pailit kepada konsumen. Meskipun secara normatif kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan sebagai kreditor separatis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak

[13] Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443, Pasal 21.

Universitas Kristen Indonesia

Tanggungan dan Undang-Undang Kepailitan, dalam praktiknya hak eksekutorial kreditor sering kali berbenturan dengan putusan pengadilan yang memberikan perlindungan hukum kepada konsumen pembeli unit apartemen yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang istimewa dalam hal terjadi kepailitan. Secara normatif, kedudukan ini memberikan kreditor separatis hak untuk mengeksekusi jaminan tanpa terhambat oleh proses kepailitan debitor. Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi konflik antara hak kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen yang telah membeli unit apartemen dari pengembang yang kemudian dinyatakan pailit.

Fenomena ini mencerminkan adanya perbedaan antara *das sollen* (hukum yang seharusnya berlaku) dan *das sein* (hukum yang berlaku dalam praktik). Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mencari dasar hukum yang kuat guna memastikan kreditor pemegang Hak Tanggungan mendapatkan perlindungan hukum yang optimal dalam kasus kepailitan perusahaan pengembang, khususnya dalam konteks pertentangan dengan hak-hak konsumen.

Berdasarkan uraian di atas, menarik untuk meneliti masalah perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam kepailitan perusahaan pengembang, terutama ketika aset debitor yang dijadikan jaminan

Universitas Kristen Indonesia

hutang telah diperjualbelikan kepada konsumen. Oleh karena itu, penulis akan merumuskan Penelitian Tesis yang akan diajukan dengan judul: **KEDUDUKAN HUKUM KREDITOR SEPARATIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM PROSES KEPAILITAN PERUSAHAAN PENGEMBANG (DEVELOPER).**

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang penulis ajukan yaitu sebagai berikut:

1. Apa mekanisme perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal debitor yang berstatus sebagai perusahaan pengembang dinyatakan pailit, sementara objek jaminan telah dialihkan atau diperjualbelikan kepada konsumen sebelum eksekusi hak tanggungan dilakukan?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum yang ideal bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam menghadapi konflik kepentingan antara hak kreditor dan hak konsumen sebagai pembeli unit apartemen dalam perkara kepailitan?

C. Tujuan Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

a. Menganalisis mekanisme perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal debitor yang berstatus sebagai perusahaan

Universitas Kristen Indonesia

pengembang dinyatakan pailit, sementara objek jaminan telah dialihkan atau diperjualbelikan kepada konsumen sebelum eksekusi hak tanggungan dilakukan.

b. Menjelaskan bentuk perlindungan hukum yang ideal bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam menghadapi konflik kepentingan antara hak kreditor dan hak konsumen sebagai pembeli unit apartemen dalam perkara kepailitan.

D. Kegunaan Penelitian

Bertitik tolak dari tujuan penelitian sebagaimana telah diuraikan di atas, maka diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat atau kontribusi, baik secara teoritis maupun praktis di bidang ilmu hukum, dengan uraian sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Sebagai pengembangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan bidang hukum jaminan, hukum kepailitan, serta hukum perlindungan konsumen, diperlukan pendekatan yang integratif dan komprehensif dalam merespons dinamika praktik pembangunan dan penjualan unit perumahan atau apartemen. Dalam praktiknya, pembangunan proyek properti kerap kali melibatkan skema pembiayaan oleh kreditor baik perbankan maupun non-bank yang menjadikan aset tanah dan bangunan sebagai objek jaminan kebendaan (misalnya Hak Tanggungan). Di sisi lain, unit-unit properti yang masih dalam tahap pembangunan kerap sudah dipasarkan kepada konsumen, sehingga konsumen pembeli telah membayar

Universitas Kristen Indonesia

lunas atau mencicil sebagian besar harga jual, meskipun belum memperoleh hak atas tanah dan bangunan secara hukum.

Permasalahan timbul ketika pengembang mengalami wanprestasi atau bahkan dinyatakan pailit. Dalam kondisi tersebut, timbul benturan kepentingan antara kreditor pemegang jaminan (kreditor separatis) yang memiliki hak eksekusi terhadap objek jaminan, dan konsumen pembeli yang belum menerima hak atas unit yang dibelinya. Hukum jaminan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor separatis, sedangkan hukum kepailitan mengatur proses kolektif untuk pembagian aset debitor, dan hukum perlindungan konsumen menghendaki adanya perlindungan terhadap hak-hak konsumen sebagai pihak yang beritikad baik.

2. Kegunaan Praktis

Selain memberikan kontribusi dalam memperluas wawasan dan pengayaan literatur bagi peneliti di bidang hukum, penelitian ini juga memiliki kegunaan praktis yang signifikan, khususnya bagi para praktisi hukum. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber solusi yang tepat dalam menghadapi persoalan pemberesan harta pailit yang menjadi objek Hak Tanggungan atas fasilitas kredit, yang sekaligus merupakan objek perjanjian pengikatan jual beli antara debitor pailit dengan konsumen pembeli unit perumahan atau apartemen.

Penelitian ini juga dapat dijadikan landasan teoritis maupun praktis bagi para kurator dalam menjalankan kewenangannya selama proses kepailitan, serta bagi aparat penegak hukum seperti polisi, jaksa, dan hakim, dalam

Universitas Kristen Indonesia

mengambil tindakan dan keputusan hukum yang tepat, proporsional, dan berkeadilan atas persoalan yang timbul sebagaimana diuraikan sebelumnya.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

Menurut Soerjono Soekanto, bahwa kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial juga sangat ditentukan oleh teori.[14] Snelbecker dalam *Lexy Moeloeng* mendefenisikan teori sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis satu dengan lainnya dengan tata dasar yang dapat diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.[15]

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak benarannya. Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya mendudukkan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, yang mampu menerangkan masalah tersebut.[16]

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk: “menjelaskan nilai-nilai

[14] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta: UI Press, 1991, hlm 6.
[15] Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif.* Bandung, Rosadakarya, 2000, hlm. 34-35.
[16] Made Wiratha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi dan Tesis.* Yogyakarta: Andi, 2006, hlm 6.

Universitas Kristen Indonesia

hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri".[17] Teori Hukum itu sendiri adalah suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan berkenaan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan keputusan-keputusan hukum, yang untuk suatu bagian penting sistem tersebut memperoleh bentuk dalam hukum positif.[18]

Berkaitan dengan teori, maka kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis si penulis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.[19] Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis si penulis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan.[20]

Kerangka pemikiran merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. "Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui". Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk

[17] Lawrence M. Friedman, *Teori dan Filsafat Umum.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996, hlm. 2.
[18] Arief Sidharta. *Refleksi tentang Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 4.
[19] *Ibid*, hlm. 5.
[20] M.Solly Lubis. *Filsafat Ilmu dan Penelitian.* Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm 80.

Universitas Kristen Indonesia

membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi.[21]

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arah dan menjelaskan gejala hukum yang diamati, khususnya terkait perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan dalam proses kepailitan terhadap debitor pengembang. Teori yang menjadi landasan dalam penelitian ini meliputi Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum, dan Teori Keadilan, yang digunakan untuk menganalisis benturan kepentingan antara hak kreditor pemegang jaminan dan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli unit perumahan atau apartemen.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dalam hukum berkaitan erat dengan keteraturan masyarakat, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri sehingga diperlukan masyarakat untuk mencapai ketertiban dalam bermasyarakat.

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.[22]

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

[21] Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991, hlm 254.

[22] Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis),* cetakan keempat, Jakarta: Universitas Indonesia, 1999, hlm. 55.

Universitas Kristen Indonesia

1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh *(accessible);*
2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut;
3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
5) Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan; [23]

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Soerjono Soekanto pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selanjutnya, Soerjono Soekanto menerangkan

[23] Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Terjemahan Tristam Moeliono,* Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003, hlm. 25.

Universitas Kristen Indonesia

bahwa selain peran penegak hukum, ada lima lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungannya sebagai berikut:

1) Faktor undang-undang, yakni peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah;
2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung;
3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai;
4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku dan diterapkan. Penerimaan dalam masyarakat akan hukum yang berlaku diyakini sebagai kunci kedamaian;
5) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.

2. Kerangka Konsep

Kerangka konsep adalah suatu struktur atau gambaran umum yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep utama dalam suatu topik atau penelitian. Kerangka konsep membantu menyusun dan menyajikan ide-ide secara terstruktur sehingga dapat lebih mudah dipahami. Fungsinya adalah untuk memberikan arah dan kerangka kerja bagi suatu penelitian atau pemahaman suatu topik.

1) **Hak tanggungan** adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun

Universitas Kristen Indonesia

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;[24]

2) **Kepailitan** adalah suatu 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.[25]
3) **Kurator** adalah seseorang atau beberapa orang yang ditunjuk oleh pengadilan untuk mengurus dan mengelola harta pailit atau harta yang menjalani Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan melaksanakan tugas lainnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini.[26]
4) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

[24] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 1 angka (1).
[25] Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443, Pasal 1 ayat (1).
[26] Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443, Pasal 1 ayat (5).

Universitas Kristen Indonesia

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode dan cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.[27]

Penelitian merupakan pencerminan secara kongkrit kegiatan ilmu dalam porses ilmu pengetahuan.[28] Penelitian penting dilakukan karena manusia memerlukan jawaban untuk memecahkan masalah-masalah kehidupan yang dihadapinya. Untuk itu diperlukan pengetahuan ilmiah yang berlangsung sesuai prosedur dan langkah-langkah yang dilakukan secar sistematis, kritis, terkontrol, dan dilakukan menurut hukum dan hasil penelitian bermanfaat secara teoritis dan praktis.[29]

Untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif dan analisis yang mendalam terhadap permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini, pendekatan metodologis yang digunakan dalam penelitian ini meliputi beberapa metode sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yang didukung yuridis empiris. Hal ini berarti dalam penelitian ini yang digunakan adalah kajian kepustakaan atau

[27] Soerjono Soekanto, *Op. Cit,* hlm. 42.
[28] Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 10.
[29] *Idem*, hlm.9.

Universitas Kristen Indonesia

data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.[30]

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal biasanya hanya digunakan sumber-sumber data sekunder saja yaitu peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka, sedangkan analisis yang dilakukan berupa analisis normatif kualitatif.[31] Penelitian memegang peranan penting dalam membantu manusia untuk memperoleh pengetahuan baru dalam memecahkan masalah, disamping menambah ragam pengetahuan baru.[32]

Ketentuan penyusunan tesis ini, penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang berupa penelitian dengan pengkajian terhadap beberapa aturan-aturan hukum sekaligus konsep dan landasan teori yang terkait dalam rangka menjawab isi dari permasalahan dan konsep yang diutarakan dalam kajian tentang kepastian hukum tentang lembaga jaminan hak tanggungan, hukum kepailitan dan jual beli unit perumahan atau apartemen.

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Konseptual

Metode pendekatan konseptual merupakan salah satu metode yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, di mana peneliti

[30] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1991, hlm. 43.
[31] R.H Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1993, hlm. 9.
[32] Moh. Nazir *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988, hlm. 41.

Universitas Kristen Indonesia

menganalisis permasalahan hukum berdasarkan pandangan, teori, doktrin, serta konsep-konsep hukum yang telah berkembang dan diakui dalam ilmu hukum.

Pendekatan ini digunakan untuk memahami substansi dan esensi norma hukum yang berkaitan dengan isu yang diteliti, serta untuk menelaah bagaimana konsep-konsep hukum tertentu dapat diterapkan dalam menjawab persoalan hukum yang diangkat dalam penelitian.

Melalui pendekatan konseptual, peneliti tidak hanya merujuk pada peraturan perundang-undangan, tetapi juga mengkaji pandangan para ahli hukum *(doctrinal views)*, prinsip-prinsip umum hukum, dan teori-teori yang relevan sebagai landasan dalam memberikan argumentasi hukum yang sistematis dan rasional.

b. Pendekatan peraturan perundang-undangan

Pendekatan peraturan perundang-undangan merupakan salah satu pendekatan utama dalam penelitian hukum normatif. Pendekatan ini merujuk pada penggunaan norma-norma hukum positif yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan sebagai dasar atau kerangka analisis dalam merancang, melaksanakan, dan menyusun argumentasi hukum dalam penelitian. Dalam konteks ini, penelitian dilakukan dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan presiden, peraturan menteri, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan dengan isu atau topik hukum yang dikaji.

Universitas Kristen Indonesia

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan oleh peneliti adalah Data Sekunder. Data sekunder adalah data yang mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, sampai dengan dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan pemerintah.[33] Menurut Bambang Waluyo, data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.[34] Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup:

a. Bahan Hukum Primer yaitu peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan jual beli objek jaminan.
b. Bahan Hukum Sekunder, memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer meliputi buku-buku ilmu hukum, karya ilmiah, Undang-Undang Kepailitan, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perseroan Terbatas, serta peraturan lainnya berhubungan dengan jual beli objek jaminan.
c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk tentang bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Hukum Ensikplodia serta sarana ajar tentang cara penulisan karya ilmiah.

[33] *Ibid*. hlm. 3.
[34] Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1991, hlm. 31.

Universitas Kristen Indonesia

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data dan bahan hukum dengan cara menginventarisasi data sebanyak mungkin yang berkaitan dengan penelitian ini baik dengan penelitian lapangan *(field research)* yang sifatnya sebagai pendukung atau pelengkap data sekunder.

Penelitian kepustakaan (*library research*). Sesuai dengan penggunaan data sekunder dalam penelitian ini, maka pengumpulan datapun akan dilakukan dengan cara mengumpul, mengkaji, dan dan mengolah secara sistematis bahan-bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen yang berkaitan. Data sekunder baik yang menyangkut bahan hukum primer, sekunder dan tersier diperoleh dari bahan pustaka, dengan memperhatikan prinsip pemuktahiran dan rekavensi. Data tersebut disusun secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran relatif yang lengkap dari klasifikasi secara kualitatif.[35]

Adapun penelitian kepustakaan tersebut meliputi:

1) Perpustakaan-perpustakaan di Wilayah Kota Semarang.
2) Buku-buku hukum koleksi pribadi.
3) Yurisprudensi dari putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
4) Situs-situs yang relevan dengan penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis yang dipergunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penilitian ini adalah analisis yuridis kualitatif yaitu apa yang dinyatakan

[35] Lexy J Moeloeng, *Op. Cit*, hlm. 2.

Universitas Kristen Indonesia

oleh narasumber tertulis atau lisan. Selain itu metode yang digunakan juga teoritis normatif yuridis, yaitu dengan cara meneliti, mencari, mengkaji, buku-buku terkait dan peraturan perundang-undangan maupun lingkup teori yang berkaitan dengan obyek yang diteliti. Sebelum melakukan analisis bahan hukum terlebih dahulu diadakan pengorganisasian terhadap data sekunder yang diperoleh melalui dokumentasi kepustakaan. Bahan hukum yang telah terkumpul dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menguraikannya secara teratur, logis, dan sistematis menggunakan pendekatan normatif terkait pelaksanaan jual beli terhadap objek jaminan.

G. Orisinalitas Penelitian

Beberapa Penelitian yang judulnya menyerupai dan mendekati dengan pembahasan yang berbeda, penulis mengambil 3 (tiga) penelitian tersebut sebagai perbandingan yaitu sebagai berikut :

No.	Judul	Penulis	Perbedaan	Persamaan
01.	"Perlindungan hukum kreditor yang memegang hak tanggungan dalam kepailitan"	Mukhamad Khabib Risvian, Hanif Nur Widhiyanti, Reka Dewantara	Permasalahan pada status hukum objek hak tanggungan yang dimasukan ke dalam harta pailit oleh Kurator.	Perlindungan Hukum Kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam perkara kepailitan.
02.	"Perlindungan hukum terhadap kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut undang-undang no. 4 tahun 1996"	Moh. Anwar Dosen Fakultas Hukum Universitas Wiraraja Sumenep.	Permasalahan pada perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak tanggungan atas debitor yang telah wanprestasi.	Perlindungan Hukum Kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan.

Universitas Kristen Indonesia

03.	"Perlindungan hukum kreditor separatis dalam pelaksanaan eksekusi jaminan atas nama pihak ketiga terhadap perseroan terbatas yang dinyatakan pailit"	Pendi Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya	Permasalahan fokus pada kepastian hukum pelaksanaan eksekusi jaminan atas nama pihak ketiga terhadap Perseroan Terbatas yang telah pailit.	Perlindungan Hukum Kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam perkara kepailitan.
04.	"Kedudukan Hukum Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan Dalam Proses Kepailitan Perusahaan Pengembang (Developer)"	Imam Setiadi Mahasiswa Program Studi Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia	Permasalahan pada mekanisme perlindungan hukum yang ideal dalam pelaksanaan eksekusi jaminan terhadap Perusahaan pengembang yang telah pailit.	Perlindungan Hukum Kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam perkara kepailitan.

Oleh karena itu, berdasarkan hasil pengamatan dan penelusuran kepustakaan yang didapatkan, belum ada penelitian yang dilakukan dengan mengangkat judul: **Kedudukan Hukum Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan dalam Proses Kepailitan Perusahaan Pengembang (Developer).** Adapun *Novelty*/kebaharuan dari penelitian tesis ini dengan menggunakan kerangka teori hukum yang berbeda dengan penelitian sebelumnya serta putusan pengadilan yang berbeda dengan penelitian sebelumnya.

H. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari lima Bab, dimana pada setiap bab akan di uraikan hal sebagai berikut :

Universitas Kristen Indonesia

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori dan kerangkan konsep, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum dari Kerangka konsep dan kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB III MEKANISME PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITOR YANG BERSTATUS SEBAGAI PERUSAHAAN PENGEMBANG DINYATAKAN PAILIT, SEMENTARA OBJEK JAMINAN TELAH DIALIHKAN ATAU DIPERJUALBELIKAN KEPADA KONSUMEN SEBELUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DILAKUKAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai rumusan masalah pertama, Apakah mekanisme hukum yang berlaku saat ini memberikan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam mengeksekusi jaminan ketika perusahaan pengembang selaku debitor dinyatakan pailit, sementara jaminan tersebut telah diperjualbelikan oleh debitor kepada konsumen?

BAB IV BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM YANG IDEAL BAGI KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENGHADAPI KONFLIK KEPENTINGAN ANTARA HAK

Universitas Kristen Indonesia

KREDITOR DAN HAK KONSUMEN SEBAGAI PEMBELI UNIT APARTEMEN DALAM PERKARA KEPAILITAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai rumusan masalah kedua, Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan dalam menghadapi konflik antara hak kreditor dan hak konsumen sebagai pembeli unit apartemen dalam perkara kepailitan?

BAB V PENUTUP

Dalam bab penutup ini penulis memberikan kesimpulan pada bab sebelumnya kemudian penulis memberikan beberapa saran atas sehubungan penelitian yang dibuat oleh penulis.

Universitas Kristen Indonesia