

Akibat Hukum Putusan Hakim Dalam Pemberesan Harta Pailit Terhadap Hak Tanggungan Yang Belum Sempurna

Muhammad Syamil Fasya¹, Wardani Rizkianti²

¹Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, E-mail: syamilfasya@upnvj.ac.id

²Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, E-mail: wardanirizkianti@upnvj.ac.id

Info Artikel

Masuk : 27 April 2024

Diterima : 31 Agustus 2024

Terbit : 31 Agustus 2024

Keywords :

Bankruptcy; Bankruptcy
Property; Mortgage Right;
Imperfect.

Kata kunci:

Kepailitan; Harta Pailit; Hak
Tanggungan; Belum
Sempurna.

Corresponding Author:

Muhammad Syamil Fasya, E-
mail: syamilfasya@upnvj.ac.id

DOI:

10.24843/AC.2024.v09.i02.p03

Abstract

This study aims to find out the definition of imperfect mortgage rights and to analyze the judge's considerations in determining the status of creditors' positions with imperfect mortgage rights and their legal consequences in the process of settling bankruptcy assets. The research method applied is Normative Juridical research which is qualitative. Various sources of legal materials are used, including primary, secondary, and tertiary legal materials. The collection of legal materials was carried out through literature studies and analysis of related court decisions. The results of this study reveal that in determining the status of the creditor's position with mortgage rights that have not been fully realized, based on the Supreme Court Decision No. 169 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017, the Panel of Judges decided that the creditor is a concurrent creditor. This decision was taken because the mortgage rights owned were not perfect, in accordance with the credit agreement between the creditor and the debtor. As a result, creditors do not get priority in their claims, so in the process of settling bankruptcy assets, the distribution of assets is carried out proportionally based on the principle of pari passu pro rata parte.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui definisi dari hak tanggungan yang belum sempurna serta untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menentukan status kedudukan kreditur dengan hak tanggungan yang belum sempurna dan akibat hukumnya dalam proses pemberesan harta pailit. Metode penelitian yang diterapkan adalah penelitian Yuridis Normatif yang bersifat kualitatif. Berbagai sumber bahan hukum yang digunakan, termasuk bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan analisis putusan pengadilan terkait. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa dalam menetapkan status kedudukan kreditur dengan hak tanggungan yang belum sepenuhnya terwujud, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 169 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017, Majelis Hakim memutuskan bahwa kreditur tersebut adalah kreditur konkuren. Keputusan ini diambil karena hak tanggungan yang dimiliki belum sempurna, sesuai dengan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Sebagai akibatnya, kreditur tidak memperoleh prioritas dalam

klaimnya, sehingga dalam proses pembebasan harta pailit, pembagian harta dilakukan secara proporsional berdasarkan prinsip pari passu pro rata parte.

I. Pendahuluan

Dampak dari perkembangan zaman yang sedang kita alami adalah peningkatan kebutuhan hidup yang harus terpenuhi. Namun, untuk mencapai hal tersebut, seringkali diperlukan bantuan, seperti dalam praktik pinjam meminjam. Hal ini memunculkan hubungan yang kompleks dan sulit untuk dipisahkan. Dalam praktik pinjam meminjam, pemberi pinjaman mengharapkan pengembalian jumlah pinjaman beserta bunga yang diatur sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Untuk memperkecil resiko kerugian yang timbul dalam hal debitur wanprestasi, maka diperlukan jaminan yang dapat berupa benda bergerak atau tidak bergerak menurut Pasal 1131 KUHPerdata.¹

Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa jaminan yang disebutkan hanya merupakan jaminan umum di mana kreditur memiliki kedudukan sebagai kreditur konkuren. Ini berarti bahwa jika seorang debitur memiliki lebih dari satu kreditur, harta yang dimilikinya akan dibagi sesuai dengan jumlah utang dari setiap kreditur, kemudian dibandingkan dengan total utang secara keseluruhan. Prinsip ini diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdata, yang mengikuti prinsip "*pari passu pro rata parte*", di mana pembayaran dilakukan bersama-sama tanpa keistimewaan bagi pihak tertentu.²

Dalam upaya untuk lebih meminimalkan risiko bagi para kreditur, diperlukan adanya jaminan tambahan yang berbentuk kebendaan atau aksesori. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang umum digunakan adalah hak tanggungan, di mana kreditur diberikan hak yang terpisah atau istimewa terhadap aset tertentu sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan.³ Namun, untuk menjalankan hak tanggungan ini, dibutuhkan adanya perjanjian kredit yang sah antara debitur dan kreditur. Dalam perjanjian ini, berbagai aspek penting ditetapkan, termasuk jumlah pinjaman yang diberikan kepada debitur, jangka waktu pembayaran, serta jaminan yang terkait dengan hak tanggungan.⁴ Hak yang diberikan kepada kreditur dalam bentuk hak tanggungan ini berlaku secara terpisah saat debitur mengalami pailit dan diumumkan oleh pengadilan. Kreditur berhak memisahkan diri untuk mengeksekusi obyek jaminan ketika debitur wanprestasi.

¹ Pratama, IP., Y., P. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(6), hlm. 3. <http://dx.doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i06.p06>.

² Negara, N. C. P., & Fedhitama, M. F. (2021). Perlindungan Hukum Debitor Atas Terpenuhinya Concursus Creditorium Dalam Permohonan Pailit Sebagai Akibat Cessie Atas Sebagian Jumlah Piutang. *Journal of Economic & Business Law Review*, 1(2), hlm. 5. <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/IEBLR/article/view/27730>.

³ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 55 ayat (1).

⁴ Prabandi, G. A., Nurdin, A., & Prasetyo, M. H. (2021). Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang. *Notarius*, 14(1), hlm. 584. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.39135>.

Posisi kreditur dengan hak tanggungan terhadap debitur yang pailit diatur oleh dua undang-undang berbeda: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan (UUHT) dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU). Dalam konteks proses kepailitan, pentingnya kehadiran hak tanggungan dan pengakuan hak separatis menjadi aspek yang sangat vital dalam konstruksi struktur kreditur di suatu negara. Pasal 55 ayat (1) UUK-PKPU menegaskan bahwa "seorang kreditur yang memiliki hak jaminan tidak akan terdampak oleh keputusan pengadilan tentang status pailit". Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1134 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "gadai dan hipotek memiliki prioritas yang lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali jika ditentukan sebaliknya oleh undang-undang".⁵

Proses penetapan hak tanggungan dimulai dengan perjanjian utang piutang, yang merupakan kesepakatan dasar antara pihak yang memberi pinjaman dan pihak yang menerima pinjaman.⁶ Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT, menyatakan bahwa "pemberian hak tanggungan membutuhkan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan yang berlaku". Selanjutnya, Pasal 13 ayat (1) UUHT mengamanatkan bahwa "pemberian hak tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan".

Pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan merupakan syarat utama untuk mengakui dan mengikatkan hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Kelahiran hak ini memiliki signifikansi besar terkait dengan timbulnya hak tagih preferen dari kreditur, yang juga menetapkan posisi kreditur preferen dan posisi kreditur dalam proses sita jaminan. Dalam praktek, adakalanya ditemui putusan hakim yang dianggap tidak berpihak pada keadilan bagi kreditur karena perjanjian kredit antara debitur dan kreditur belum sempurna sehingga tidak tercapainya hak tanggungan. Dalam konteks pemberesan harta pailit, PT Bank Maybank Indonesia, Tbk berperan sebagai Pemohon, sementara Tim Kurator PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan, yang keduanya dalam keadaan pailit, bertindak sebagai Termohon. Berikut adalah gambaran dari kasus tersebut:

Pada tanggal 6 Februari 2017, PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebagai Pemohon) mengajukan permohonan revoi prosedur berdasarkan Daftar Pembagian Tahap Pertama Kepada Para Kreditur dalam perkara Richard Setiawan (Dalam Pailit), dengan nomor perkara 74/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst, kepada Termohon. Permohonan tersebut merujuk pada hasil pernyataan mengenai "Penjualan Tanah & Cluster Royal Golf, Bencong, Tangerang, Banten sebesar Rp23.100.000.000,00 (dua puluh tiga miliar seratus juta rupiah). Richard Setiawan, sebagai debitur yang dalam keadaan pailit, telah menerima kredit sebesar Rp22.800.000.000,00 (dua puluh dua miliar

⁵ Sitohang, K. F., & Windiarti, W. (2024). Perlindungan Hukum Atas Hak Kreditur Separatis Pada Proses Kepailitan Dalam Kaitannya Dengan Nilai Aset Debitur Yang Lebih Kecil Dari Nilai Utang. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(4), hlm. 3.447. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.13478>.

⁶ Asyhadie, H. Z., & Kusumawati, R. (2018). *Hukum Jaminan Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: Raja Grafindo Persada, hlm. 223.

delapan ratus juta rupiah) dari Pemohon berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor 03, tanggal 14 Desember 2011, yang mencakup fasilitas kredit rumah berdasarkan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah Nomor 095/SKU-Homeloan/XII/2011, juga pada tanggal 14 Desember 2011. Dana yang diberikan tersebut digunakan untuk pembangunan tanah di Perumahan Taman Golf Lippo Karawaci, Jalan Royal Golf Nomor 11". Seluruh biaya pembangunan rumah tersebut, sebesar 100% (seratus persen), berasal dari dana kredit yang langsung disalurkan oleh Pemohon kepada Richard Setiawan yang dalam keadaan pailit.

Fasilitas KPR yang dikatakan yaitu "diberikan oleh Pemohon untuk pembangunan Tanah & Cluster Royal Golf sudah diikat dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) oleh Aina Kwee (Istri Richard Setiawan) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3612/PPJB-LK/09/2007 tanggal 7 September 2007 antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku Pengembang dengan Aina Kwee selaku Pembeli". Walaupun terbukti adanya pencairan dana kredit dari Pemohon kepada Richard Setiawan, dalam perjanjian kredit antara Pemohon dengan debitur (Richard Setiawan) masih belum sempurna atau belum selesai dilakukan dengan adanya sertifikat hak tanggungan yang mengikat sertifikat tanah sebagai jaminan atas pemberian kredit tersebut.

Setelah aset tersebut dijual, Termohon telah membagikan hasil penjualan kepada kreditur lainnya. Pemohon, selaku kreditur, dikatakan menerima bagian sebesar "Rp12.166.213.432,00 (dua belas miliar seratus enam puluh enam juta dua ratus tiga belas ribu empat ratus tiga puluh dua rupiah) dari total hasil penjualan sebesar Rp23.100.000.000,00 (dua puluh tiga miliar seratus juta rupiah)". Namun, sisa hasil penjualan harta pailit tersebut telah dialokasikan kepada kreditur lainnya. Hal ini berdampak pada Pemohon merasa bahwa haknya telah dipinggirkan, mengingat Pemohon telah menyediakan fasilitas kredit sepenuhnya kepada Richard Setiawan.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan, Pemohon memohon kepada Pengadilan Niaga untuk mengabulkan permohonan *renvoi* prosedur Pemohon, dengan mengklaim bahwa seluruh hasil penjualan aset Richard Setiawan (Dalam Pailit), khususnya rumah di Taman Golf Jalan Royal Nomor 11, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten, dikatakan senilai Rp23.100.000.000,00 (dua puluh tiga miliar seratus juta rupiah), yang tercantum dalam Daftar Pembagian Tahap I, harus menjadi milik Pemohon sepenuhnya. Pemohon juga meminta Pengadilan untuk memerintahkan Termohon untuk menyerahkan hasil penjualan tersebut kepada Pemohon, setelah dipotong biaya kepailitan. Namun, permohonan keberatan terhadap daftar pembagian harta pailit tersebut telah ditolak oleh Majelis Hakim. Meskipun Pemohon telah mengajukan permohonan kasasi dan bahkan permohonan peninjauan kembali dengan alasan yang sama, Majelis Hakim tetap menolak permohonan keberatan Pemohon, dan menghukum Pemohon untuk membayar seluruh biaya persidangan di semua tingkat peradilan.

Dalam putusan tersebut dinyatakan bahwa Pemohon merupakan kreditur dengan hak tanggungan yang statusnya belum sempurna, namun penulis belum menemukan definisi atau penjelasan lebih lanjut terkait tentang hak tanggungan yang belum sempurna di putusan tersebut. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UUHT, jelaslah bahwa hak tanggungan harus mematuhi dua prinsip utama, yaitu asas spesialisitas dan asas publisitas. Oleh karena itu, penulis menyimpulkan bahwa definisi hak tanggungan masih belum lengkap. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa proses

pembebanan hak tanggungan belum sepenuhnya memenuhi asas spesialisitas, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menegaskan bahwa isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus memenuhi syarat yang bersifat wajib agar sah secara hukum. Selain itu, proses tersebut juga belum sepenuhnya memenuhi asas publisitas yang diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT, yang berbunyi “pemberian hak tanggungan harus didaftarkan secara resmi di kantor pertanahan sehingga menjadi diketahui secara luas oleh masyarakat umum”.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dirumuskan tiga permasalahan hukum yaitu; (1) apa definisi dari hak tanggungan yang belum sempurna? ; (2) bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan status kedudukan kreditur dengan hak tanggungan yang belum sempurna? ; dan (3) bagaimana akibat hukum apabila proses pembebanan hak tanggungan belum sempurna dalam proses kepailitan? Dengan pertanyaan masalah yang telah dirumuskan, peneliti merasa tertarik untuk menjalankan sebuah penelitian dengan judul yang akan digunakan, **“Akibat Hukum Putusan Hakim dalam Pembersihan Harta Pailit terhadap Hak Tanggungan yang Belum Sempurna”**.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk dari hak tanggungan yang belum sempurna serta untuk menentukan status kedudukan kreditur dengan hak tanggungan yang belum sempurna berdasarkan pertimbangan hakim yang sudah dan akibat hukumnya dalam proses pembersihan harta pailit. Temuan dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat yang besar bagi para kreditur yang memberikan fasilitas kredit kepada debitur. Dengan pemahaman yang lebih mendalam tentang proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), para kreditur dapat mengelola risiko dengan lebih efektif dan mengurangi kemungkinan terjadinya masalah di masa yang akan datang.

Perbandingan penelitian ini dengan yang dahulu yaitu, terdapat beberapa karya ilmiah yang membahas mengenai kepailitan, khususnya pembersihan harta pailit. Seperti karya ilmiah oleh Monitacia Kamahayani dan Suyud Margono yang mengangkat judul, “Penerapan Asas *Pari Passu Pro Rata Parte* terhadap Pembersihan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017)”. Penelitian tersebut dan penelitian yang penulis kaji mengangkat kasus yang sama mengenai pembersihan harta pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan, namun terdapat perbedaan permasalahan dalam kedua penelitian ini. Penelitian sebelumnya telah mengungkapkan bahwa dalam konteks yang sama, Pemohon sebagai kreditur konkuren tidak diklasifikasikan dalam penggolongan harta pailit, yang mengindikasikan bahwa penerapan prinsip “*pari passu pro rata parte*” tidak tampak dalam putusan yang terkait.⁷ Namun, realitasnya, dari keputusan mengenai Permohonan Renvoi Prosedur, secara eksplisit disebutkan bahwa Pemohon, sebagai kreditur konkuren, telah diberikan bagian dikatakan sejumlah “Rp12.166.213.432,00 (dua belas miliar seratus enam puluh enam juta dua ratus tiga belas ribu empat ratus tiga puluh dua rupiah) dari total hasil penjualan senilai Rp23.100.000.000,00 (dua puluh tiga miliar seratus juta rupiah)”. Di sisi lain, dalam

⁷ Kamahayani, M. & Margono, S. (2020). Penerapan Asas *Pari Passu Pro Rata Parte* terhadap Pembersihan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017). *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1), hlm. 80-81. <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/view/8892/5685>.

analisis sebelumnya, tidak dijelaskan mengapa kasus tersebut kemudian diajukan ke tingkat kasasi, bahkan hingga permohonan peninjauan kembali. Perlu diperhatikan bahwa dalam semua tahap peradilan tersebut, Majelis Hakim selalu menolak permohonan keberatan dari Pemohon dan menghukum Pemohon untuk menanggung semua biaya yang terkait dengan perkara tersebut. Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut, penulis merasa ingin meluruskan bahwa prinsip "*pari passu pro rata parte*" dalam permasalahan kasus ini sudah diterapkan dan hak tanggungan yang belum sempurna tersebut lah yang menjadi faktor penyebab mengapa Majelis Hakim menolak permohonan keberatan Pemohon.

Kemudian, berdasarkan penelitian oleh Habib Adjie dan Brian Polly Purbawisesa yang berjudul *Perlindungan Hukum bagi Kreditur terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan*, dijelaskan bahwa APHT yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, konsekuensinya tidak memenuhi asas publisitas dan asas preferensi, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 UUHT. Akibat hukumnya adalah tidak akan lahir Sertifikat Hak Tanggungannya artinya jika hak tanggungan tersebut tidak lahir, maka kreditur tidak berkedudukan sebagai kreditur yang didahulukan (kreditur separatis) untuk mendapatkan penulisan utang debitur. Penelitian tersebut mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas APHT yang tidak didaftarkan pada kantor Pertanahan. Sedangkan penelitian yang penulis kaji akibat hukum atas APHT yang belum sempurna dalam proses pembagian harta pailit.⁸

Selain itu terdapat skripsi yang ditulis oleh Septiana Utami Putri dengan judul, "*Kepastian Hukum bagi Kreditur Konkuren pada Babbington Developments Limited terhadap PT Polysindo Eka Perkasa Tbk berdasarkan Prinsip *Pari Passu Pro Rata Parte**". Pada penelitian tersebut lebih menjelaskan mengenai kepastian hukum bagi kreditur konkuren berdasarkan "*prinsip *pari passu pro rata parte**."⁹ Dari tinjauan terhadap penelitian-penelitian sebelumnya, belum ditemukan analisis yang mendalam mengenai kekurangan hak tanggungan dalam proses pemberesan harta pailit. Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan kontribusi baru yang berharga dalam pengetahuan ilmiah, dengan menyoroti aspek yang belum terpenuhi dalam sistem hak tanggungan saat melakukan proses pemberesan harta pailit.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang diterapkan dalam kajian ini adalah penelitian Yuridis Normatif yang bersifat kualitatif. Penelitian ini mengadopsi pendekatan yang mengacu pada norma-norma serta asas-asas hukum yang tercantum dalam berbagai peraturan hukum seperti KUHPerdara, UU Kepailitan, UUHT, serta putusan-putusan Pengadilan Niaga yang relevan.¹⁰ Pendekatan terhadap permasalahan yang diambil dalam penelitian ini

⁸ Adjie, H., & Purbawisesa, B. P. (2018). *Perlindungan Hukum bagi Kreditur terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan*. *Al- Jinayah Jurnal Hukum Pidana Islam*, 4(1), hal. 198. <https://doi.org/10.15642/aj.2018.4.1.187-201>

⁹ Putri, S. U. (2015). *Kepastian Hukum bagi Kreditur Konkuren pada Babbington Developments Limited terhadap PT. Polysindo Eka Perkasa Tbk Berdasarkan Prinsip *Pari Passu Pro Rata Parte**. *Skripsi Universitas Islam Negeri*, hlm. 48-50.

¹⁰ Ediwarman (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Medan: Softmedia, hlm. 25.

mencakup dua pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Adapun bahan hukum yang akan digunakan oleh peneliti meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer yang dijadikan acuan adalah KUHPerdara, UUK-PKPU, dan UUHT, sedangkan bahan hukum sekunder akan berupa literatur-literatur terkait serta analisis dokumen-dokumen yang relevan. Sementara untuk sumber hukum sekunder, seperti buku, artikel ilmiah, doktrin, dan komentar terhadap putusan pengadilan yang relevan dengan penelitian ini, pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi dokumen atau studi kepustakaan (*library research*). Metode ini melibatkan penelusuran dalam sumber-sumber kepustakaan yang ada. Bahan hukum yang telah terkumpul akan menjadi dasar analisis dalam penelitian ini, diklasifikasikan, dan disusun tersebut kemudian dicatat secara sistematis yang kemudian dijadikan dasar untuk menuangkan analisis sehingga ada keselarasan bahan hukum dengan analisis yang dihasilkan.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Bentuk Hak Tanggungan Yang Belum Sempurna

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT, perjanjian kredit yang dibuat harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun beberapa perjanjian yang ditandatangani, antara lain: perjanjian kredit, pengakuan utang, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik, selain memenuhi unsur-unsur akta otentik yang ditentukan oleh perundang-undangan, APHT mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam UUHT.¹¹

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, pertama, tahap pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang sebelumnya telah dibuatkan perjanjian utang piutang yang menjadi dasar hak tanggungan ini. Kedua, tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, pendaftaran ini sangat penting karena membuktikan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan, setelah APHT dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya.¹²

Berdasarkan Permohonan Renvoi Prosedur, disebutkan dasar dan alasan yang diajukan oleh Pemohon pada poin B sebagai berikut:

“Pembiayaan atas Pembangunan Harta Pailit Tanah & Cluster Royal Golf atas Nama Debitur/Richard Setiawan (Dalam Pailit) berasal dari Pemohon”:

1. “Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 3, tanggal 14 Desember 2011 jelas terbukti bahwa untuk membangun sebitang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Taman Golf Lippo Karawaci Jalan Royal Golf Nomor 11 semuanya 100% berasal dari Pengucuran Kredit yang berasal dari Pemohon yang disalurkan langsung kepada debitur (Richard Setiawan)”;

¹¹ Intan, S. N., & Rizkianti, W. (2019). Studi Komparatif Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Bogor dan Kota Depok. *Jurnal Yuridis*, 6(2), hlm. 121. <https://doi.org/10.35586/jyur.v6i2.1054>.

¹² *Ibid.*

2. Bahwa **memang perjanjian kredit tersebut antara Pemohon dengan debitur (Richard Setiawan) belum sempurna atau belum selesai dilakukan dengan adanya sertifikat hak tanggungan yang mengikat sertifikat tanah sebagai jaminan atas pemberian kredit tersebut**, namun telah nyata terbukti bahwa seluruh biaya pembangunan tanah tersebut berasal semua 100% dibiayai oleh Pemohon.

Kemudian dasar dan alasan oleh Pemohon diperkuat pada poin C, sebagai berikut: "Fasilitas KPR Kredit yang diberikan Pemohon untuk pembangunan Tanah & Cluster Royal Golf, Bencongan, Tangerang, Banten sudah diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Aina Kwee (isteri Richard Setiawan). Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 14 Desember 2011 untuk membangun sebidang tanah yang dibeli oleh Aina Kwee selaku pembeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3612/PPJB-LK/09/2007 tanggal 7 September 2007 (terlampir pada bukti P-6) antara PT Lippo Karawaci, Tbk selaku pengembang dengan Aina Kwee selaku pembeli. Pembiayaan atas Tanah dan Cluster Royal Golf tersebut seluruhnya 100% berasal dari Fasilitas Kredit KPR yang diberikan Pemohon kepada Richard Setiawan dan tidak ada pembiayaan sepeserpun dari para kreditur lainnya, yaitu: PT Bank Permata, Tbk; PT Bank DBS Indonesia; PT Bank ICBC Indonesia; PT Bank Rakyat Indonesia".

Dalam perkara pemberesan harta pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan tersebut dinyatakan bahwa perjanjian kredit antara Pemohon dengan debitur (Richard Setiawan) masih belum sempurna atau belum selesai dilakukan dengan adanya sertifikat hak tanggungan yang mengikat sertifikat tanah sebagai jaminan atas pemberian kredit tersebut walaupun Pemohon memperkuat dalil nya dengan menyatakan Fasilitas KPR yang diberikan oleh Pemohon sudah diikat dengan PPJB. Atas hal tersebut, penulis mengemukakan bahwa status perjanjian kredit antara Pemohon dengan Richard Setiawan (Dalam Pailit) tersebut menjadi hak tanggungan yang belum sempurna.

Kemudian H. Salim HS dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, mengutip konsep hak tanggungan menurut Boedi Harsono, yaitu bahwa konsep hak tanggungan melibatkan hak yang dimiliki kreditur atas sebidang tanah yang memberinya wewenang untuk melakukan tindakan tertentu yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan. Namun, hak ini tidak termasuk dalam kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik atau menggunakan tanah tersebut secara langsung. Hak ini memberikan wewenang kepada kreditur untuk menjual tanah tersebut dalam situasi di mana debitur gagal memenuhi kewajiban (wanprestasi) dan mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan sebagai pembayaran lunas atas utang debitur kepada kreditur.¹³

Berdasarkan UUHT, bahwa hak tanggungan itu harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sebagai berikut:

Pasal 8 UUHT:

¹³ Salim HS. (2017). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 97.

- (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 tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan".

Pasal 11 ayat (1) UUHT:

"Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:"

- a. "Nama dan identitas pemegang dan pemberian hak tanggungan"
- b. "Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih";
- c. "Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1)";
- d. "Nilai tanggungan";
- e. "Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan".

Pasal 13 UUHT:

- (1) "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan".
- (2) "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan".
- (3) "Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan".
- (4) "Tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya".
- (5) "Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)".

Prinsip spesialisitas, yang menegaskan bahwa "hak tanggungan hanya dapat dikenakan pada tanah yang secara spesifik telah ditetapkan, merupakan aspek penting dalam sistem hak tanggungan". Pendukung prinsip spesialisitas dalam hak tanggungan dapat dilihat dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf 3 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal 8 UUHT menegaskan bahwa "pemberi hak tanggungan harus memiliki wewenang untuk melakukan tindakan hukum terkait dengan objek hak tanggungan yang bersangkutan, dan kewenangan tersebut harus sudah ada pada saat hak tanggungan didaftarkan". Ketentuan ini hanya dapat terpenuhi jika objek hak tanggungan telah jelas dan spesifik, yaitu ketika tanah

yang menjadi objek hak tanggungan telah ditetapkan secara khusus. Selanjutnya, dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT, ditegaskan bahwa:

“Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin”.¹⁴

Asas publisitas, yang menuntut bahwa hak tanggungan harus terdaftar di register umum agar dapat diketahui oleh pihak ketiga atau masyarakat umum, merupakan prinsip yang penting dalam konteks hak tanggungan. Penerapan asas publisitas terhadap hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal 13 UUHT menegaskan bahwa “pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan”. Oleh karena itu, proses pendaftaran hak tanggungan menjadi prasyarat mutlak bagi terbentuknya hak tanggungan tersebut dan agar dapat mengikat hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan demikian, pendaftaran hak tanggungan bukan hanya merupakan langkah administratif semata, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang signifikan dalam memastikan keberlakuan dan perlindungan hak tanggungan terhadap pihak-pihak yang terlibat.¹⁵

Berdasarkan hasil temuan yang sudah dikumpulkan diatas, sebagai konsekuensi dari prinsip-prinsip yang telah disebutkan sebelumnya, **proses penetapan hak tanggungan mengikuti dua tahapan esensial**. Tahap pertama yaitu melibatkan pemberian hak tanggungan, yang melibatkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mana sebelumnya harus ada perjanjian utang piutang yang menjadi dasar bagi pemberian hak tanggungan ini. Tahap kedua adalah pendaftaran APHT tersebut di Kantor Pertanahan, yang menegaskan status resmi dari hak tanggungan dan memastikan bahwa informasi terkait hak tanggungan tersebut dapat diakses secara publik dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Dalam kaitannya dengan teori Kepastian Hukum, Satjipto Raharjo menyatakan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya suatu ketertiban dalam hubungan hukum yang mengikat masyarakat, sehingga setiap orang mengetahui hak dan kewajibannya dalam masyarakat.¹⁶ Teori ini menegaskan bahwa proses penetapan hak tanggungan yang dilakukan melalui dua tahap tersebut bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memastikan bahwa pemberian hak tanggungan memiliki dasar hukum yang sah, sementara pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan memberikan publikasi yang memungkinkan pihak ketiga untuk mengetahui status hukum dari tanah yang dijadikan jaminan. Dengan demikian, kedua tahapan tersebut memastikan bahwa hak tanggungan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

¹⁴ Pradiptarani, R. A. (2013). Pemenuhan Asas Spesialisitas dan Publisitas dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi pada Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor PPAT Surakarta). *Disertasi, Universitas Muhammadiyah Surakarta*, hlm. 3.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Raharjo, S. (2014). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 45.

Dengan demikian, kedua tahapan tersebut tidak hanya merupakan langkah-langkah administratif semata, tetapi juga menjadi pondasi penting bagi keberlakuan dan keabsahan hak tanggungan serta perlindungan hak-hak pihak yang terlibat di dalamnya. Dua tahap tersebut dilakukan untuk memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas sehingga penulis menyimpulkan bahwa **definisi dari hak tanggungan yang belum sempurna yaitu, proses pembebanan hak tanggungan tersebut belum memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas**. Prinsip asas spesialitas, yang merupakan aspek penting dalam peraturan hak tanggungan, diatur secara khusus dalam Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) UUHT. Pasal-pasal tersebut menegaskan bahwa “ketentuan-ketentuan tersebut menetapkan isi yang harus ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) demi keabsahan dan keberlakuan hak tanggungan”. Sementara itu, prinsip asas publisitas, yang menekankan pentingnya pendaftaran hak tanggungan dalam register umum, diatur dalam Pasal 13 UUHT. Pasal tersebut menegaskan bahwa “pendaftaran hak tanggungan harus dilakukan di Kantor Pertanahan sebagai langkah wajib yang harus dilakukan untuk menjamin transparansi dan keabsahan hak tanggungan tersebut secara hukum”. Dengan demikian, dua prinsip ini memainkan peran penting dalam memastikan perlindungan hukum dan kejelasan status hak tanggungan bagi semua pihak yang terlibat.

3.2. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Status Kedudukan Kreditur dengan Hak Tanggungan yang Belum Sempurna

Berdasarkan dari bahan hukum yang telah diperoleh dan dianalisis berdasarkan ketentuan perundang-undang dan berbagai literatur, maka dapat penulis jabarkan hal substansial dalam analisis Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 169 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017, adalah sebagai berikut:

“Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara seksama alasan peninjauan kembali tanggal 2 Oktober 2017 dan jawaban peninjauan kembali tanggal 13 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Juris, ternyata bukti-bukti peninjauan kembali yang diajukan dapat tidak diterima sebagai bukti baru yang bersifat menentukan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah kreditur konkuren, karena kredit yang diluncurkan kepada debitur pailit belum selesai disertai pembebanan hak tanggungan terhadap jaminan sehingga ia tidak memperoleh prioritas, oleh karena itu pembagiannya berdasarkan asas *pari passu pro rata parte*.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat permohonan pemeriksa peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (dahulu PT Bank Internasional, Tbk) tidak berasalan sehingga harus ditolak.”

Berdasarkan pertimbangan Hakim Mahkamah Agung di atas, penulis akan menganalisis mengapa Hakim Mahkamah Agung tidak mengakui adanya APHT terhadap jaminan harta pailit tersebut namun Pemohon tetap menuntut kedudukannya sebagai kreditur separatis walaupun proses pembebanan hak tanggungan tersebut belum selesai.

Dalam perkara pembebasan harta pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan dinyatakan bahwa perjanjian kredit antara Pemohon dengan debitur pailit (Richard Setiawan) sudah mengikat. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 3, tanggal 14 Desember 2011, dimana didalam Pasal 5 Akta Perjanjian tersebut diatur adanya pengakuan utang dan pembuktian utang yang menyatakan debitur dalam hal ini mengaku benar-benar dan secara sah telah berhutang secara pribadi kepada Pemohon dikatakan sejumlah pokok sebesar “Rp22.800.000.00 (dua puluh dua miliar delapan ratus juta rupiah) sebagaimana syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit rumah Nomor 095/SKU-HomeLoan/XII/2011”. Fasilitas kredit yang diberikan oleh Pemohon sudah diluncurkan kepada debitur pailit (Richard Setiawan) namun dalam putusan tersebut tidak terlihat jelas bagaimana status hak tanggungan atas harta pailit tersebut.

Dikarenakan Hakim menolak permohonan *renvoi* prosedur Pemohon atas kedudukannya sebagai kreditur separatis terhadap hasil penjualan harta pailit yang berupa Tanah & Cluster Royal Golf, Bencong, Tangerang, Banten, maka dapat ditemukan bahwa APHT yang dibuat oleh Pemohon dengan debitur pailit (Richard Setiawan) masih belum memenuhi semua persyaratan. Sehingga apabila proses pembebanan hak tanggungan belum selesai, maka status hak tanggungan tersebut masih belum sempurna.

Dalam kasus ini, tidak tertera secara langsung dimana letak tidak terpenuhinya persyaratan hak tanggungan tersebut namun itu menjadi hal yang harus dipertimbangkan sehingga penulis akan membedah secara keseluruhan syarat sah dan lahirnya hak tanggungan berdasarkan asas spesialisitas dan asas publisitas.

Untuk memastikan tercapainya hak tanggungan yang lengkap dan sah, proses pembebanan hak tanggungan harus melewati dua tahapan yang krusial. Dijelaskan bahwa pada Tahap pertama, yang disebut sebagai pemberian hak tanggungan, dimulai dengan adanya kesepakatan untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan utang tertentu. Detail dari kesepakatan ini diatur secara rinci dalam perjanjian utang piutang. Tahap ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kesepakatan utang piutang dan dianggap sebagai prasyarat bagi pelaksanaan hak tanggungan. Sesuai dengan prinsip aksesorisitas hak tanggungan, dimana pemberian hak tanggungan harus erat kaitannya dengan utang pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang atau kesepakatan lain yang memicu timbulnya utang tersebut. Sebagai contoh, dalam kasus ini, terdapat Akta Perjanjian Kredit Nomor 3, tanggal 14 Desember 2011, yang menjadi landasan pemberian hak tanggungan. Selanjutnya, pembebanan hak tanggungan dilakukan oleh kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan. Namun, dalam konteks kasus ini, belum jelas status hak tanggungan yang terbentuk dari proses ini, sehingga perlu penelitian lebih lanjut untuk memastikan keabsahan dan kejelasan status hak tanggungan tersebut.

Terhadap bentuk dan isi APHT perlu diperhatikan muatan wajib APHT, hal ini dalam rangka memenuhi asas spesialisitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, sebagai berikut:
“Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberian hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.”

Dalam kasus ini, tidak tertera secara langsung apakah Pasal 11 ayat (1) UUHT telah dipenuhi atau tidak namun itu menjadi salah satu hal yang harus dipertimbangkan. Asas spesialisitas dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: “Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”. Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam pasal tersebut mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian dengan prinsip spesialisitas yang berlaku dalam hak tanggungan, yang mencakup identifikasi yang jelas terhadap subjek, objek, dan utang yang dijamin. Prinsip ini menekankan perlunya kejelasan dalam beberapa hal, antara lain:

1. Identifikasi yang pasti mengenai siapa debitur dan kreditur yang terlibat dalam transaksi tersebut.
2. Penetapan dengan jelas mengenai utang yang dijamin, termasuk besaran dan tujuan dari utang tersebut, yang dilakukan untuk melindungi kepentingan kreditur.
3. Pemastian bahwa tanah atau bangunan yang menjadi objek hak tanggungan telah ditetapkan secara pasti dan jelas.

Kedua, tahap pendaftaran APHT pada Kantor Pertanahan. Hal ini dalam rangka untuk memenuhi asas publisitas yang diatur dalam Pasal 13 UUHT, sebagai berikut:

- (1) “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)”.

Meskipun APHT telah dibuat, hak tanggungan yang dimaksud masih belum dianggap sah. Kelayakan hak tanggungan tersebut baru terwujud setelah APHT didaftarkan resmi ke Kantor Pertanahan. Prinsip ini diatur dalam Pasal 13 UUHT, yang menegaskan bahwa pemberian hak tanggungan harus secara resmi didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa hanya dengan pembuatan APHT saja tidak cukup untuk melahirkan hak tanggungan, sehingga perlu dilanjutkan dengan proses pendaftaran yang sesuai. Karenanya, pendaftaran hak tanggungan menjadi syarat mutlak bagi keberlakuan hak tanggungan dan untuk mengikatnya secara sah terhadap pihak ketiga.

Tahap ini lah yang mengakibatkan suatu hak tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sehingga dengan melakukan tahap ini akan sangat berpengaruh terhadap eksistensi dari hak tanggungan tersebut. Ketika APHT sudah dibuat sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) UUHT dan telah ditandatangan namun setelah 7 (tujuh) hari kerja APHT belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka hak tanggungan tersebut masih belum sempurna karena persyaratan ini tidak terpenuhi. Bagi kreditur pemegang hak tanggungan, asas ini dapat menjamin suatu kepastian hukum bagi kedudukannya sebagai kreditur separatis namun dalam kasus ini asas publisitas pun tidak terlihat jelas di dalam putusan tersebut.

Maka suatu hak tanggungan baru bisa mengikat ketika hak tanggungan tersebut sudah memiliki sertifikat hak tanggungan. Dalam kasus ini Hakim Mahkamah Agung tidak mengakui adanya sertifikat hak tanggungan yang sah sehingga proses pembebanan hak tanggungan tersebut dapat dikatakan tidak sempurna. Namun dari pertimbangan Hakim tersebut, ada beberapa yang masih belum diperjelaskan yaitu tentang persyaratan apa saja yang belum terpenuhi oleh Pemohon dalam proses pembebanan hak tanggungan tersebut.

Dalam kasus ini, apabila hak tanggungan tersebut tidak memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas maka hak tanggungan tersebut tidak akan mendapatkan kepastian hukum sebagai suatu hak yang bisa mengikat. Tidak dicantumkan juga sertifikat hak tanggungan tersebut berarti Pemohon tidak mendapatkan kepastian hukum sebagai pemegang hak tanggungan atas obyek pailit tersebut karena berdasarkan UUHT bahwa asas spesialisitas dan asas publisitas harus diterapkan sehingga hak tanggungan tersebut dapat dikatakan sempurna.

Dengan demikian, jika status hak tanggungan belum memenuhi kriteria yang sempurna, maka hak tanggungan tersebut tidak akan dianggap terbentuk atau bahkan tidak ada sama sekali. Implementasi prinsip-prinsip asas spesialisitas dan asas publisitas menjadi syarat esensial bagi keberlangsungan hak tanggungan. Dalam konteks persidangan pemberesan harta pailit ini, proses pembebanan hak tanggungan yang dilakukan antara Pemohon dan debitur pailit, Richard Setiawan, belum sepenuhnya memenuhi prinsip-prinsip tersebut, yakni asas spesialisitas dan asas publisitas.

Dalam situasi kepailitan, prinsip *structured creditors* menjadi relevan karena mengatur pengelompokan kreditur sesuai dengan kelasnya masing-masing. Ada tiga kategori utama kreditur dalam proses kepailitan: kreditur separatis, kreditur preferen, dan kreditur konkuren.¹⁷ Pentingnya untuk dicatat bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam kepailitan tidak hanya terdiri dari kreditur konkuren, tetapi juga mencakup kreditur dengan hak jaminan kebendaan (kreditur separatis) dan kreditur yang diberi prioritas menurut hukum (kreditur preferen).¹⁸ Dalam pembagian aset pailit, kurator akan mengikuti “prinsip *paritas creditorium*” dan “prinsip *pari passu pro rata parte*”, dengan memperhitungkan kategori masing-masing kreditur sesuai dengan prinsip *structured creditors*.¹⁹

Berdasarkan prinsip *structured creditors*, pada saat tim kurator PT Dhiva Inter Sarana (Dalam Pailit) dan Richard Setiawan (Dalam Pailit) mengklasifikasi dan mengelompokkan berbagai macam kreditur, seharusnya Pemohon berpeluang bahwa kedudukannya adalah sebagai kreditur separatis namun karena status hak tanggungannya belum sempurna maka Pemohon tidak memenuhi syarat dari kedudukan kreditur separatis yang diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UUK-PKPU, yang berbunyi:

“Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap kreditur pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadinya kepailitan”.

Dengan demikian, berdasarkan hak tanggungan tersebut belum sempurna, Tim Kurator PT Dhiva Inter Sarana (Dalam Pailit) dan Richard Setiawan (Dalam Pailit) dalam menerapkan prinsip *structured creditors*, telah mengklasifikasi dan mengelompokkan kedudukan Pemohon sebagai kreditur konkuren. Berdasarkan hal tersebut, maka hasil penjualan harta pailit tersebut dibagikan secara prinsip *pari passu pro rata parte* yang merujuk pada Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUHPerdara, yang berbunyi:

Pasal 1131 KUHPerdara:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Pasal 1132 KUHPerdara:

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Dalam penilaian yang dibuat oleh Hakim Mahkamah Agung, Permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon dianggap tidak beralasan. Hal ini disebabkan oleh fakta

¹⁷ Sriwidodo, J., & Tumanggor, M. S. (2024). *Perkembangan Hukum Kepailitan dan PKPU di Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Kepel Press, hlm. 79-80.

¹⁸ Adelina, F. (2018). Celah Hukum Eksekusi Jaminan Fidusia oleh Kurator pada Masa Insolvensi. *Majalah Hukum Nasional Nomor 1 Tahun 2018*, 46(1), hlm. 117-118. <https://doi.org/10.33331/mhn.v48i1.115>.

¹⁹ Swandewi, N. K. V. A., Mahendrawati, N. L. M., & Seputra, I. P. G. (2021) Kedudukan Hukum Pemegang Polis pada Perusahaan Asuransi yang Dinyatakan Pailit. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3), hlm. 522. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3635.520-525>.

bahwa Pemohon, yang merupakan kreditur konkuren, dikatakan bahwa telah menerima bagian sebesar Rp12.166.213.432,00 dari total hasil penjualan Rp23.100.000.000,00. Oleh karena itu, proses pemberesan harta pailit telah dianggap sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata). Oleh karena itu, pertimbangan Hakim Mahkamah Agung menegaskan bahwa Pemohon adalah kreditur konkuren, karena status hak tanggungan Pemohon masih belum sempurna sehingga Pemohon tidak memperoleh kedudukan prioritas (kreditur separatis) atas harta pailit tersebut.

3.3. Akibat Hukum Hak Tanggungan Yang Belum Sempurna dalam Proses Kepailitan

Dalam konteks putusan yang melibatkan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank Internasional Indonesia, Tbk) sebagai Pemohon, bersama dengan Tim Kurator PT Dhiva Inter Sarana (Dalam Pailit) dan Richard Setiawan (Dalam Pailit) sebagai Termohon, penting untuk diperhatikan bahwa posisi kreditur yang memiliki hak tanggungan yang belum sempurna terhadap aset pailit menjadi **kreditur konkuren**. Hal ini karena proses pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemohon dengan debitur pailit (Richard Setiawan) belum sepenuhnya memenuhi prinsip-prinsip spesialisitas dan publisitas yang diwajibkan oleh hukum.

Kreditur konkuren dapat diidentifikasi sebagai pihak kreditur yang terlibat dalam persaingan tanpa memiliki prioritas tertentu atas klaim mereka, sehingga kedudukan mereka setara dengan kreditur konkuren lainnya. Dalam klasifikasi kreditur, kreditur konkuren tidak termasuk dalam kelompok kreditur separatis atau kreditur preferen, seperti yang dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata). Pasal-pasal tersebut menegaskan bahwa kreditur separatis dan kreditur preferen memiliki hak yang diutamakan dalam pembayaran utang mereka, yang menyiratkan bahwa kreditur konkuren tidak mendapatkan prioritas yang sama dalam hal pelunasan utang.

Kreditur konkuren memiliki hak untuk menerima pembayaran atas hutang mereka dari hasil penjualan aset yang dimiliki oleh debitur. Proses ini melibatkan aset saat ini serta yang akan diperoleh oleh debitur di masa yang akan datang. Sebelum pembayaran dilakukan kepada kreditur konkuren, terlebih dahulu dilakukan pengurangan terhadap kewajiban membayar hutang kepada kreditur pemegang hak jaminan serta kreditur yang memiliki hak istimewa. Setelah proses pengurangan tersebut, pembagian pembayaran utang antara kreditur konkuren dilakukan secara proporsional, dengan mempertimbangkan jumlah hutang yang dimiliki oleh masing-masing kreditur konkuren. Proses ini memastikan bahwa pembayaran dilakukan dengan adil dan seimbang, dengan mempertimbangkan hak dan klaim dari setiap kreditur konkuren yang terlibat, mengikuti prinsip *pari passu pro rata parte*. Setiap kreditur konkuren memiliki hak yang setara satu sama lain untuk menerima pembayaran piutang mereka dari debitur pailit secara bersama-sama (*pari passu*), dengan proporsi yang sesuai (*pro rata*). Namun, dengan adanya kreditur yang memiliki prioritas, artinya kreditur-kreditur ini akan mendapatkan pembayaran dari sisa aset pailit lebih dahulu dibandingkan dengan kreditur-kreditur konkuren.

Ketentuan dalam hukum kepailitan merujuk pada serangkaian peraturan yang bertujuan untuk mengatur pengelompokan aset debitur dan distribusinya kepada para kreditur dengan memulai proses sita umum atas seluruh kekayaan debitur, yang kemudian diatur untuk didistribusikan sesuai dengan klaim proporsional masing-masing kreditur. Ketentuan ini, secara substansial, merupakan penerapan lebih lanjut dari prinsip-prinsip yang tertuang dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang pada dasarnya adalah manifestasi dari prinsip kesetaraan antara kreditur (*paritas creditorium*) dan pembagian secara proporsional (*pari passu pro rata parte*), yang berbunyi:

Pasal 1131 KUHPerdata:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Pasal 1132 KUHPerdata:

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Pasal 1132 KUHPerdata menjelaskan bahwa segala aset debitur menjadi jaminan umum untuk membayar utangnya, yang kemudian dijual dan hasilnya didistribusikan secara proporsional di antara kreditur konkuren sesuai dengan proporsi masing-masing piutang yang dimiliki oleh kreditur tersebut. Prinsip *pari passu pro rata parte* menitikberatkan pada pembagian aset debitur yang pailit untuk membayar utangnya kepada kreditur secara lebih adil dengan mengikuti proporsi masing-masing piutang, bukan dengan pembagian secara merata.²⁰

Prinsip *pari passu pro rata parte* membedakan dirinya dari prinsip *paritas creditorium* dengan menekankan pada konsep keadilan proporsional di antara kreditur, di mana kreditur diperlakukan sesuai dengan proporsi piutang mereka. Prinsip *paritas creditorium*, di sisi lain, bertujuan untuk memberikan perlakuan yang sama kepada semua kreditur tanpa mempertimbangkan kondisi atau keadaan mereka terhadap aset debitur, bahkan jika aset tersebut tidak secara langsung terkait dengan transaksi yang melibatkan kreditur. Dalam konteks prinsip *pari passu pro rata parte*, kreditur yang memiliki piutang lebih besar akan menerima pembayaran yang lebih besar pula, sesuai dengan proporsi piutang mereka. Ini menandakan bahwa pembagian aset pailit akan dilakukan secara proporsional, dengan kreditur besar mendapat bagian yang lebih besar dari hasil penjualan aset tersebut. Namun, jika kreditur kecil dan besar diperlakukan secara sama, maka pembagian harta pailit akan mengandung risiko yang tinggi, terutama dalam konteks pembagian horizontal.²¹

Prinsip *pari passu pro rata parte* ini diatur dalam beberapa ketentuan pada UUK-PKPU, antara lain, Pasal 189 ayat (4) dan (5) serta Penjelasan Pasal 176 huruf (a) UUK-PKPU. Pasal 189 ayat (4) UUK-PKPU menyatakan bahwa pembayaran kepada kreditur yang

²⁰ Kusuma, A. P. H. (2018). Prinsip Keadilan bagi Perseroan Terbatas Solvabel yang Dinyatakan Pailit. *Tesis Universitas Jember*, hlm. 53-54.

²¹ *Ibid*, hlm. 54.

mempunyai hak yang diistimewakan yaitu hak agunan atas kebendaan, sejauh mereka tidak dibayarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UUK-PKPU, dapat dilakukan dari hasil penjualan benda terhadap mana mereka mempunyai hak istimewa atau yang diagunkan kepada mereka. Kemudian dilanjutkan Pasal 189 ayat (5) yang menyatakan bahwa dalam hal hasil penjualan benda sebagaimana dimaksud ayat (4) tidak mencukupi untuk membayar seluruh piutang kreditur yang didahulukan maka untuk kekurangannya mereka berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Sedangkan Penjelasan Pasal 176 huruf (a) UUK-PKPU menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “pro rata” adalah pembayaran menurut besar atau kecilnya piutang masing-masing.

Berdasarkan proses pemberesan harta pailit yang terjadi dalam kasus ini, Pemohon sebagai kreditur konkuren telah menerima bagian yang sebesar Rp12.166.213.432.00 dari total hasil penjualan dikatakan sebesar Rp23.100.000.000.00, sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdara. Dengan demikian, proses pemberesan harta pailit ini telah mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, penerapan prinsip *pari passu pro rata parte* juga telah terlaksana dengan baik dalam kasus ini. Prinsip ini memberikan keadilan kepada Pemohon karena memperhitungkan proporsi piutang yang dimiliki oleh setiap kreditur konkuren. Dengan demikian, kesetaraan dalam pembagian hak ini memberikan keadilan proporsional kepada Pemohon yang memiliki piutang lebih besar dibandingkan dengan kreditur konkuren lainnya, Pemohon mendapat bagian porsi yang lebih besar dalam pembayaran piutangnya daripada para kreditur konkuren lainnya. Namun, Pemohon tetap keberatan terhadap pemberesan harta pailit tersebut yang telah dibagikan oleh Termohon sehingga Pemohon mengajukan Permohonan Renvoi Prosedur agar seluruh hasil penjualan harta pailit tersebut diberikan seluruhnya kepada Pemohon.

Dalam keberatan-keberatan yang diajukan oleh pihak Pemohon, terfokus kepada penerapan prinsip *pari passu pro rata parte* atas harta pailit pada poin B sebagai berikut:
“Kreditur lain tidak menyalurkan kredit kepada Richard Setiawan (Dalam Pailit):

1. Bahwa kreditur konkuren lain, yaitu:

- a) PT Bank Permata, Tbk;
- b) PT Bank DBS Indonesia;
- c) PT Bank ICBC Indonesia;
- d) PT Bank Rakyat Indonesia;

Tidak menyalurkan kredit kepada Richard Setiawan (Dalam Pailit) untuk Pembangunan Harta Pailit Tanah & Cluster Royal Golf atas nama debitur/ Richard Setiawan (Dalam Pailit), sehingga sangat tidak adil apabila hasil penjualan harta pailit tersebut dibagikan kepada para kreditur konkuren lain yang memberikan kredit kepada badan hukum yang berbeda yaitu PT Dhiva Inter Sarana (Dalam Pailit);

Bahwa karena semua biaya pembangunan rumah tersebut berasal dari kucuran kredit Pemohon langsung kepada Richard Setiawan (Dalam Pailit) maka sudah sepatutnya atau layak apabila seluruh hasil penjualan aset tersebut sebesar Rp23.100.000.000.00 (dua puluh tiga miliar seratus juta rupiah) seharusnya ditetapkan menjadi bagian Pemohon.”

Menurut pertimbangan Hakim Mahkamah Agung, Permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon adalah tidak berasalan karena Pemohon sebagai kreditur konkuren dikatakan telah mendapatkan bagian sebesar Rp12.166.213.432.00 (dua belas miliar seratus enam puluh enam juta dua ratus tiga belas ribu empat ratus tiga puluh

dua rupiah) dari hasil penjualan Rp23.100.000.000.00 (dua puluh tiga miliar seratus juta rupiah) sehingga pembebasan harta pailit tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara dan penerapan prinsip *pari passu pro rata parte* telah terpenuhi. Oleh karena itu, pertimbangan Hakim Mahkamah Agung menegaskan bahwa Pemohon adalah kreditur konkuren, karena status hak tanggungan Pemohon masih belum sempurna sehingga Pemohon tidak memperoleh kedudukan prioritas (kreditur separatis) atas harta pailit tersebut.

Berdasarkan dari bahan hukum yang telah diperoleh dan dianalisis berdasarkan ketentuan perundang-undang dan berbagai literatur diatas, maka menurut penulis Termohon (Tim Kurator PT Dhiva Inter Saran (Dalam Pailit) dan Richard Setiawan (Dalam Pailit) telah menjalankan tugas nya dengan baik dan pembagian hasil penjualan harta pailit tersebut telah dapat memenuhi rasa keadilan. Sehingga demikian, pertimbangan Hakim Mahkamah Agung telah tepat untuk menolak permohonan keberatan Pemohon (PT Bank Maybank Indonesia, Tbk) karena stasus hak tanggungan yang dibuat oleh Pemohon dengan debitur pailit (Richard Setiawan) masih belum sempurna.

Konsekuensinya, ketika status hak tanggungan masih belum sempurna, maka hak tanggungan tersebut dianggap tidak terwujud atau bahkan tidak pernah ada sama sekali. Dalam konteks ini, penting untuk mencatat bahwa penerapan asas spesialisitas dan asas publikasi menjadi prasyarat yang tak terhindarkan untuk proses pembentukan hak tanggungan yang sah. Dalam perkara pembebasan harta pailit ini, proses pembebanan hak tanggungan yang dibuat antara Pemohon dengan debitur pailit (Richard Setiawan) masih belum menerapkan asas spesialisitas dan asas publisitas. Sehingga karena status hak tanggungan tersebut belum sempurna, maka putusan oleh Majelis Hakim memberikan akibat hukum terhadap Pemohon yaitu:

1. Dalam putusannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa kedudukan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank Internasional Indonesia, Tbk) sebagai kreditur konkuren merupakan hasil dari belum tercapainya kesempurnaan status hak tanggungan yang dibentuk antara PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank Internasional Indonesia, Tbk) dan Richard Setiawan, yang merupakan debitur dalam status pailit.

Berdasarkan akibat hukum tersebut, Majelis Hakim memberikan keputusan tersebut dikarenakan status hak tanggungan yang dimiliki masih belum sempurna yang mana proses pembebanan hak tanggungan tersebut belum memenuhi asas spesialisitas dan asas publitias. Sehingga Majelis Hakim menetapkan kedudukan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank Internasional Indonesia, Tbk) sebagai kreditur konkuren.

2. Mengingat adanya ketidaklengkapan dalam proses pembebanan hak tanggungan, PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank Internasional Indonesia, Tbk) sebagai kreditur tidak memperoleh status prioritas (sebagai kreditur separatis). Hal ini mengakibatkan Hakim Mahkamah

Agung menetapkan bahwa pembagian harta pailit harus dilakukan secara adil berdasarkan prinsip *pari passu pro rata parte* kepada kreditur konkuren lainnya;

Berdasarkan akibat hukum tersebut, PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank Internasional Indonesia, Tbk) telah diklasifikasikan dan dikelompokkan sebagai kreditur konkuren berdasarkan penerapan prinsip *structured creditors*. Berdasarkan hal tersebut, maka pembagian harta pailit dibagikan berdasarkan prinsip *pari passu pro rata parte* kepada kreditur konkuren lainnya sebagaimana merujuk pada Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUHPdata.

3. Dalam putusannya, Majelis Hakim memutuskan bahwa PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank Internasional Indonesia, Tbk) sebagai Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pemohon diwajibkan membayar biaya perkara di semua tingkat peradilan sebagai akibat dari penolakan terhadap pembagian harta pailit. Besaran biaya perkara ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dalam tingkat Peninjauan Kembali dan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dalam tingkat Kasasi. Ini menegaskan bahwa PT Bank Maybank Indonesia, Tbk bertanggung jawab atas biaya-biaya tersebut karena keputusannya untuk mengajukan keberatan terhadap pembagian harta pailit.

Berdasarkan akibat hukum tersebut, menegaskan bahwa pihak yang tidak berhasil dalam mengajukan proses permohonan kepada Pengadilan Negeri, bertanggung jawab atas biaya perkara nya. Dalam hal ini, PT Bank Maybank Indonesia, Tbk (sebelumnya dikenal sebagai PT Bank Internasional Indonesia, Tbk) harus membayar biaya perkara sebagai akibat penolakan terhadap permohonan mereka. Ini menyoroti pentingnya mempertimbangkan kekuatan argumen dan pengumpulan bukti yang sah sebelum mengajukan proses hukum lebih lanjut di tingkat yang lebih tinggi.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya maka dapat disimpulkan, bahwa hak tanggungan yang belum sempurna adalah hak tanggungan yang tidak memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, seperti yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) UUHT untuk asas spesialisitas, serta Pasal 13 UUHT untuk asas publisitas. Ini berarti bahwa isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak memenuhi syarat sahnya, dan pemberian hak tanggungan belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam kasus pemberesan harta pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan, Majelis Hakim menetapkan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk yaitu sebagai kreditur konkuren karena hak tanggungan yang dimiliki belum sempurna. Oleh karena itu, hak tanggungan yang belum sempurna tersebut tidak dapat dianggap terbentuk secara sah atau bahkan tidak pernah ada sama sekali. Keputusan tersebut berarti mengakibatkan bahwa PT Bank Maybank Indonesia, Tbk sebagai kreditur tidak memperoleh prioritas dalam klaimnya dan pembagian harta dilakukan secara proporsional berdasarkan prinsip *pari passu pro rata parte*. Majelis Hakim juga selalu menolak permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon di berbagai tingkat peradilan karena tidak adanya bukti sertifikat hak tanggungan yang

sah sebagai bukti baru, yang menentukan bahwa Pemohon adalah pemegang hak tanggungan atas harta pailit tersebut.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

- Asyhadie, H. Z., & Kusumawati, R. (2018). *Hukum Jaminan Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Ediwarman (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Medan: Softmedia.
- Raharjo, S. (2014). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salim HS (2017). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sriwidodo, J., & Tumanggor, M. S. (2024). *Perkembangan Hukum Kepailitan dan PKPU di Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Kepel Press.

Jurnal

- Adelina, F. (2018). Celah Hukum Eksekusi Jaminan Fidusia oleh Kurator pada Masa Insolvensi. *Majalah Hukum Nasional Nomor 1 Tahun 2018*, 46(1), 115-132. <https://doi.org/10.33331/mhn.v48i1.115>.
- Adjie, H., & Purbawisesa, B. P. (2018). Perlindungan Hukum bagi Kreditur terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan. *Al-Jinayah Jurnal Hukum Pidana Islam*, 4(1), 186-201. <https://doi.org/10.15642/aj.2018.4.1.187-201>.
- Intan, S. N., & Rizkianti, W. (2019). Studi Komparatif Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Bogor dan Kota Depok. *Jurnal Yuridis*, 6(2), 118-135. <https://doi.org/10.35586/jjur.v6i2.1054>.
- Kamahayani, M. & Margono, S. (2020). Penerapan Asas Pari Passu Pro Rata Parte terhadap Pemberesan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017). *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1), 71-91. <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/view/8892/5685>.
- Negara, N. C. P., & Fedhitama, M. F. (2021). Perlindungan Hukum Debitor Atas Terpenuhinya Concursus Creditorium Dalam Permohonan Pailit Sebagai Akibat Cessie Atas Sebagian Jumlah Piutang. *Journal of Economic & Business Law Review*, 1(2), 1-11. <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JEBLR/article/view/27730>.
- Prabandi, G. A., Nurdin, A., & Prasetyo, M. H. (2021). Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang. *Notarius*, 14(1), hlm. 581-597. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.39135>.

Pratama, I P., Y., P. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(6), 1-16. <http://dx.doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i06.p06>.

Sitohang, K. F., & Windiarti, W. (2024). Perlindungan Hukum Atas Hak Kreditor Separatis Pada Proses Kepailitan Dalam Kaitannya Dengan Nilai Aset Debitor Yang Lebih Kecil Dari Nilai Utang. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(4), 3.435-3.452. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.13478>.

Swandewi, N. K. V. A., Mahendrawati, N. L. M., & Seputra, I P. G. (2021) Kedudukan Hukum Pemegang Polis pada Perusahaan Asuransi yang Dinyatakan Pailit. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3), 520-525. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3635.520-525>

Skripsi

Pradiptarani, R. A. (2013). *Pemenuhan Asas Spesialitas dan Publisitas dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi pada Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor PPAT Surakarta)*, Disertasi, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Putri, S. U. (2015). *Kepastian Hukum Bagi Kreditor Konkuren Pada Babbington Developments Limited Terhadap PT. Polysindo eka Perkasa TBK Berdasarkan Prinsip Pari Passu Pro Rate Parte (Putusan MA No. 118 K/Pdt. Sus/2007)*. Universitas Islam Negeri.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan; dan

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