

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan zaman disaat ini telah menambah jumlah kebutuhan yang perlu dipenuhi, akan tetapi untuk memenuhinya terkadang memerlukan bantuan, salah satunya adalah pinjam meminjam. Oleh karena itu, hal ini akan menciptakan suatu hubungan yang sulit untuk dipisahkan. Pinjam meminjam akan mengakibatkan utang yang harus dibayar oleh debitur dengan membayar kembali jumlah pinjaman beserta bunganya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara. Guna memperkecil resiko kerugian yang timbul dalam hal debitur wanprestasi, maka diperlukan jaminan yang dapat berupa benda bergerak atau tidak bergerak menurut Pasal 1131 KUHPerdara.¹

Jaminan yang dimaksud dalam Pasal 1131 KUHPerdara hanya merupakan jaminan umum dimana kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren. Artinya, jika debitur mempunyai lebih dari satu kreditur, maka harta yang dimiliki debitur dibagi sesuai jumlah piutang dari masing-masing kreditur kemudian dibandingkan dengan jumlah seluruh piutang. Hal ini diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdara berdasarkan asas *pari passu pro rata parte*, yaitu secara bersama-sama memperoleh pembayaran tanpa ada yang didahulukan.²

Diperlukan jaminan tambahan untuk lebih mengurangi resiko bagi kreditur yaitu berupa jaminan kebendaan (*accessoir*). Salah satu jenis jaminan kebendaan misalnya hak tanggungan, dimana kreditur memiliki hak separatis atau hak untuk didahulukan.³ Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dan kreditur. Perjanjian kredit tersebut mengatur hubungan hukum antara debitur dan kreditur, baik dalam hal jumlah

¹ I Putu Yoga Putra Pratama, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol. 7 No. 6, hlm. 3, <http://dx.doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i06.p06>.

² Sri Redjeki Slamet, 2016, *Perlindungan Hukum dan Kedudukan Kreditur Separatis Dalam Hal Terjadi Kepailitan Terhadap Debitor*, Lex Jurnalica, Vol. 13 No. 1, hlm. 53, <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Formil/article/view/1394>.

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

kredit yang akan diterima debitur, jangka waktu pembayaran, dan jaminan yang kemudian akan diikat dengan hak tanggungan.⁴ Berlakunya hak separatis terjadi apabila debitur dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan. Kreditur berhak memisahkan diri untuk mengeksekusi obyek jaminan ketika debitur wanprestasi.

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan terhadap debitur yang pailit diatur oleh undang-undang yang berbeda, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan (selanjutnya disebut UUHT) dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UUK-PKPU). Keberadaan hak tanggungan dan pengakuan hak separatis dalam proses kepailitan merupakan hal yang sangat penting dalam sistem perkreditan di suatu negara. Pasal 55 ayat (1) UUK-PKPU menyebutkan bahwa seorang kreditur pemegang hak jaminan tidak terpengaruh oleh putusan pernyataan pailit. Ketentuan Pasal tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 1134 KUHPdata yang mengatur bahwa “gadai dan hipotek adalah lebih tinggi dari pada hak istimewa kecuali dalam hal-hal dimana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya”.⁵

Pemberian hak tanggungan diawali dengan adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang.⁶ Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya pada Pasal 13 ayat (1) UUHT juga menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak agar lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Lahirnya hak tersebut sangat penting

⁴ Mitia Intansari dan I Made Walea Putra, 2017, *Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol. 5 No. 2, hlm. 4, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20941>.

⁵ Fathiya Achmad, Permata N. Daulay dan Nurwidiatmo, 2017, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Separatis Dalam Keadaan Insolvensi*, Jurnal Nuansa Kenotariatan, Vol. 3 No.1, hlm. 44, <http://dx.doi.org/10.31479/jnk.v3i1.164>.

⁶ H. Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 223.

sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur yang juga menentukan kedudukan kreditur preferen dan menentukan kedudukan kreditur dalam hal sita jaminan.⁷ Dalam praktek, adakalanya ditemui putusan hakim yang dianggap tidak berpihak pada keadilan bagi kreditur karena hak tanggungan yang dibuat oleh debitur dan kreditur belum sempurna sehingga tidak tercapainya hak tanggungan. Pada kasus pemberesan harta pailit antara PT Bank Maybank Indonesia, Tbk sebagai (Pemohon) dengan Tim kurator PT Dhiva Inter Sarana (Dalam Pailit) dan Richard Setiawan (Dalam Pailit) sebagai (Termohon) duduk perkaranya sebagai berikut:

Pada tanggal 6 Februari 2017, Pemohon mengajukan permohonan revoi prosedur atas dasar Daftar Pembagian Tahap Pertama Kepada Para Kreditur Richard Setiawan (Dalam Pailit) Perkara Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst oleh Termohon. Disebutkan bahwa hasil penjualan Tanah & Cluster Royal Golf, Bencongan, Tangerang, Banten sebesar Rp23.100.000.000.00 (dua puluh tiga miliar seratus juta rupiah). Richard Setiawan (Dalam Pailit) sebagai debitur mendapat kredit sebesar Rp22.800.000.000.00 (dua puluh dua miliar delapan ratus juta rupiah) dari Pemohon selaku kreditur berdasarkan surat perjanjian Kredit Nomor 03, tanggal 14 Desember 2011 berupa fasilitas kredit rumah juncto Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah Nomor 095/SKU-Homeloan/XII/2011, tanggal 14 Desember 2011. Kucuran dana tersebut untuk membangun sebidang tanah yang berlokasi di Perumahan Taman Golf Lippo Karawaci Jalan Royal Golf Nomor 11. Semua biaya bangunan rumah tersebut 100% berasal dari Pengucuran Kredit Pemohon langsung kepada Richard Setiawan (Dalam Pailit).

Fasilitas KPR yang 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,

⁷ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 23.

proses pembebanan hak tanggungan masih ada persyaratan yang belum terpenuhi sehingga mengakibatkan status tersebut menjadi hak tanggungan yang belum sempurna.

Hasil penjualan aset tersebut telah dibagikan kepada kreditur lainnya oleh Termohon. Pemohon sebagai kreditur 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) dan sisa hasil penjualan harta pailit tersebut telah dibagikan kepada para kreditur lainnya yang berakibat Pemohon merasa haknya dicurangi karena Pemohon sebagai fasilitas kredit sepenuhnya kepada Richard Setiawan.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan, Pemohon mohon kepada Pengadilan Niaga agar mengabulkan permohonan renvoi prosedur Pemohon sehingga menyatakan bahwa seluruh total hasil penjualan harta pailit Richard Setiawan (Dalam Pailit) berupa Rumah di Taman Golf Jalan Royal Golf Nomor 11, Lippo Karawaci, Tangerang, Banten, sebesar Rp23.100.000.000.00 (dua puluh tiga miliar seratus juta rupiah) sebagaimana Daftar Pembagian Tahap I menjadi bagian dari Pemohon dan memerintahkan Termohon untuk menyerahkan seluruhnya Hasil Pemberesan/Penjualan Harta Pailit Richard Setiawan (Dalam Pailit) tersebut kepada Pemohon setelah dipotong biaya kepailitan. Menimbang terhadap permohonan keberatan terhadap daftar pembagian harta pailit tersebut, Majelis Hakim menolak permohonan keberatan Pemohon. Dengan dalil yang sama, Pemohon mengajukan permohonan Kasasi bahkan hingga sampai permohonan Peninjauan Kembali namun Majelis Hakim tetap menolak permohonan keberatan Pemohon bahkan menghukum Pemohon untuk membayar biaya semua tingkat peradilan.

Dalam kasus 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 UUHT, bahwa hak tanggungan itu harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas sehingga penulis menyimpulkan bahwa definisi dari hak tanggungan yang belum sempurna yaitu,

proses pembebanan hak tanggungan tersebut belum memenuhi asas spesialisitas yang ditentukan dalam Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT dan belum memenuhi asas publisitas yang ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hal tersebut lah yang mendasari penulis untuk mengkaji lebih lanjut serta menelaah dan menganalisis terkait akibat hukum dari hak tanggungan yang dinyatakan belum sempurna oleh Hakim. Maka dari itu penulis membentuk penyusunan Tugas Akhir dengan judul “**Akibat Hukum Putusan Hakim dalam Pemberesan Harta Pailit terhadap Hak Tanggungan yang Belum Sempurna (Studi Kasus PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana analisis pertimbangan Hakim dalam menentukan status kedudukan kreditur dengan hak tanggungan yang belum sempurna?
2. Bagaimana akibat hukum apabila proses pembebanan hak tanggungan antara debitur dan kreditur belum sempurna?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Titik fokus penelitian ini menitikberatkan kepada pertimbangan Hakim dalam menentukan status kedudukan kreditur dengan hak tanggungan yang belum sempurna dan akibat hukum apabila proses pembebanan hak tanggungan antara debitur dan kreditur belum sempurna dalam proses kepailitan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penulis menjalankan penelitian ini dengan maksud atau tujuan utama sebagai berikut:

1. Tujuan

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan Hakim dalam menentukan status kedudukan kreditur dengan hak tanggungan yang belum sempurna.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum apabila proses pembeban hak tanggungan antara debitur dan kreditur belum sempurna dalam proses pembagian harta pailit.

2. Manfaat

a. Manfaat Teoritis

- 1) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan melalui kegiatan penelitian, yang lebih khusus mengenai masalah hukum kepailitan di Indonesia.
- 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pengembangan bidang ilmu hukum secara umum dan hukum ekonomi secara khusus, terutama dalam kaitannya dengan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dalam proses pembagian harta pailit.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi pihak debitur, sebagai informasi dalam keterlibatan perkara kepailitan di Indonesia.
- 2) Bagi pihak kreditur, yang memberikan fasilitas kredit kepada debitur sebagai pedoman dan masukan untuk lebih memperhatikan proses pendaftaran APHT agar terhindar dari risiko yang mungkin akan terjadi di kemudian hari.
- 3) Bagi kurator dan Hakim Pengadilan Niaga yang terlibat, sebagai pedoman dan masukan dalam perkara kepailitan dalam upaya pengembangan dan pembaharuan hukum.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian Yuridis Normatif yang bersifat kualitatif. Penelitian Yuridis

Normatif adalah jenis penelitian yang mengacu kepada norma-norma serta asas-asas hukum yang terkandung dalam Undang-Undang Kepailitan dan putusan-putusan Pengadilan Niaga.⁸

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*).

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan atau bisa disebut pendekatan juridis-normatif adalah penelitian yang bahan utamanya merupakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan untuk melakukan penelitian.⁹

b. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*Case Approach*) merupakan penelitian yang dilakukan dengan menganalisis perkara yang memiliki kaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi dengan menggunakan kasus yang telah diputus di pengadilan dan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji dalam putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan, sehingga hal tersebut dapat dipakai sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum tersebut.¹⁰

3. Sumber Data

a. Data Primer

Adapun yang menjadi bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
- 2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan;

⁸ Zainudin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum (Cetakan Ketiga)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105.

⁹ Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hlm. 133.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 138.

b. Data Sekunder

Bahan-bahan data sekunder berupa semua publikasi tentang hukum meliputi literatur, hasil-hasil penelitian, doktrin, artikel, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan yang terkait dengan penelitian ini.

c. Tersier

Merupakan sebuah data yang didapatkan sebagai petunjuk lanjutan atau penjelasan atas sesuatu yang ada dalam penelitian ini, seperti:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
- 2) Ensiklopedia terkait;
- 3) Kamus Hukum.

d. Cara Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau studi kepustakaan (*libraty research*), yaitu dengan melakukan penelusuran kepustakaan.

e. Teknik Analisis Data

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan, diklasifikasi, dan disusun tersebut kemudian dicatat secara sistematis yang kemudian dijadikan dasar untuk menuangkan analisis sehingga ada keselarasan data dengan analisis yang dihasilkan.