

**KEDUDUKAN HUKUM KREDITOR SEPARATIS PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN DALAM PROSES KEPAILITAN PERUSAHAAN
PENGEMBANG (DEVELOPER)**

TESIS

Oleh

IMAM SETIADI

(2302190050)



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**

**KEDUDUKAN HUKUM KREDITOR SEPARATIS PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN DALAM PROSES KEPAILITAN PERUSAHAAN PENGEMBANG
(DEVELOPER)**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Magister Hukum (M.H) pada Program Studi Hukum Program Magister
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh

IMAM SETIADI

(2302190050)



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan;

Nama : Imam Setiadi
NIM : 2302190050
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “Kedudukan Hukum Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan Dalam Proses Kepailitan Perusahaan Pengembang (Developer)” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di Universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 20 Mei 2025


Imam Setiadi
NIM: 2302190050


METERAI TEMPEL
2AEC0ANX045168720



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA**

HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

**KEDUDUKAN HUKUM KREDITOR SEPARATIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
DALAM PROSES KEPAILITAN PERUSAHAAN PENGEMBANG (DEVELOPER)**

Oleh :

Nama : Imam Setiadi
NIM : 2302190050
Program Studi : Magister Hukum
Peminatan : Hukum Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum, Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 20 Mei 2025
Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.BA.
NIDN: 0326106005

Dr. Diana R.W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.
NIDN: 0305046406

Ketua Program Studi Magister Hukum

Direktur Program Pascasarjana

Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.
NIDN: 0305097105

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M. Pd., PA
NIDN: 0320116402



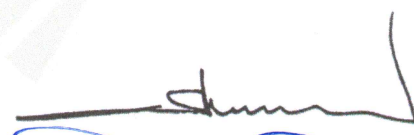
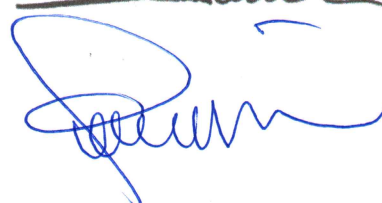
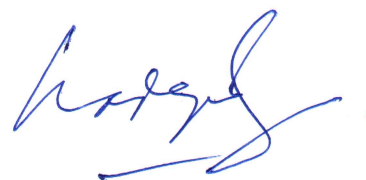
**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Pada tanggal 18 Juni 2025 telah diselenggarakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Imam Setiadi
NIM : 2302190050
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “Kedudukan Hukum Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan Dalam Proses Kepailitan Perusahaan Pengembang (Developer)” oleh tim penguji yang terdiri dari :

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.BA	Sebagai Ketua	
2. Dr. Diana R.W.Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.	Sebagai Anggota	
3. Dr. Binoto Nadapdap, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM PASCASARJANA

Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

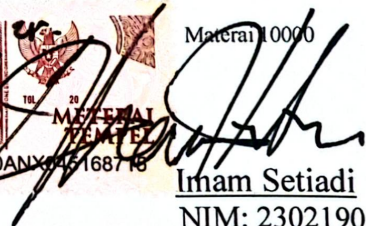
Nama : Imam Setiadi
NIM : 2302190050
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : **Kedudukan Hukum Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan Dalam Proses Kepailitan Perusahaan Pengembang (Developer).**

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di Jakarta, 20 Mei 2025



Imam Setiadi
NIM: 2302190050

KATA PENGANTAR

Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih, dan karunianya maka penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas hukum Universitas Kristen Indonesia program Pascasarjana. Peneliti menyadari bahwa tanpa izin dari Tuhan serta bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak terutama keluarga dan pihak lainnya maka tentunya peneliti akan menemukan kesulitan dalam menyelesaikan tesis ini, pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan terimakasih secara khusus kepada Tuhan yang telah memberikan rahmatNya dalam menyelesaikan tesis ini serta semua pihak yang telah memberikan dukungan moril maupun materil kepada peneliti diantaranya kepada :

1. Bapak Prof. Dr Dhaniswara K Harjono S.H, M.H, M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia sekaligus Dosen Pembimbing.
2. Ibu Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA selaku direktur program pascasarjana Universitas Kristen Indonesia
3. Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H. selaku Ketua program studi hukum program magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
4. Dr. Diana Ria Winanti Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc juga selaku Dosen pembimbing.
5. Para Dosen Pengajar program studi hukum program magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
6. Orang tua tercinta, Sugeng Prihadi dan Suhartini, serta seluruh keluarga

besar, atas doa, dukungan, dan cinta kasih yang tiada henti.

7. Isteri tercinta, Yonny Jusuf, serta anak-anak tercinta, Salsaputri Kusumah, Muh. Galuh Surya Putra Kusuma, Muh. Chandra Putra Kusuma, dan Maulana Arjan Yoda yang telah memberikan motivasi dan doa selama penyelesaian studi ini.
8. Bunda Wahyuningtyas, yang telah memberikan doa, semangat, dan nasihat yang tulus selama masa studi dan penyusunan tesis ini.
9. Rekan-rekan Kantor Advokat LDN Ernst, Luhut Sagala, S.H., M.H., Wenang Noto Buwono, S.H., M.H., Chrisostomus Chandra Bowo Nagoro, S.H., M.H., dan Rikki Sianturi, S.H., yang telah memberikan saran, nasihat, dan motivasi.
10. Rekan-rekan seperjuangan di Program Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia, terima kasih atas kebersamaan, diskusi, dan semangat selama menempuh pendidikan.
11. Kepada Pihak-pihak yang terkait yang tidak dapat penulis sampaikan satu persatu, terima kasih atas masukan dan dukungannya selama penulis melakukan penelitian ini.

Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat dan permintaan maaf yang tulus jika seandainya dalam penulisan ini terdapat kekurangan dan kekeliruan, penulis juga menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi menyempurnakan penulisan..

Jakarta, 20 Mei 2025

Hormat Saya



IMAM SETIADI

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i>.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian.....	16
D. Kegunaan Penelitian.....	17
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep.....	19
F. Metode Penelitian.....	25
G. Orisinalitas Penelitian.....	30
H. Sistematika Penulisan.....	31
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	34

A. Kerangka Teori	34
B. Kerangka Konseptual	44
 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	
A. Akibat Putusan pailit	61
B. Kedudukan Hukum Kreditor Separatis	69
C. Problematika Jaminan yang Telah Dijual kepada Konsumen	76
D. Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Kepailitan	82
 BAB IV 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	
A. Pelaksanaan Hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Yang Ditetapkan Sebagai Boedel Pailit.....	93
B. Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Pemegang Hak tanggungan yang Ideal.....	110

BAB V PENUTUP	126
A. Kesimpulan	126
B. Saran	126
DAFTAR PUSTAKA.....	128



ABSTRAK

Judul: Kedudukan Hukum Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan Dalam Proses Kepailitan Perusahaan Pengembang (Developer)

Penelitian ini terkait 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 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.

Jenis penelitian yang dipergunakan ketika penyusunan tesis ialah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Penelitian hukum normatif ialah sebuah proses guna mencari sebuah peraturan, prinsip, ataupun doktrin hukum guna menyelesaikan masalah. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Sebagai kesimpulan, Pertama. Putusan pailit terhadap perusahaan pengembang properti sebagai debitor menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan, terutama ketika jaminan telah dijual kepada konsumen. Konflik muncul antara hak kreditor sebagai pemegang hak prioritas dan perlindungan konsumen sebagai pembeli beritikad baik. Regulasi saat ini, seperti UU Kepailitan dan UU Hak Tanggungan, dinilai belum memberikan solusi yang jelas, sehingga menimbulkan ketidakpastian. Kedua, Undang-Undang Kepailitan dibentuk untuk memberikan perlindungan kepada para kreditor apabila debitor tidak membayar utang-utangnya, kreditor diharapkan dapat memperoleh akses terhadap harta kekayaan dari debitor yang dinyatakan pailit, hal tersebut karena debitor tidak mampu lagi membayar utang-utangnya serta Kreditor pemegang hak tanggungan (kreditor separatis) seharusnya tetap mendapatkan perlindungan hukum maksimal sesuai dengan prinsip *lex specialis* dari UUHT yang memberikan kewenangan *parate eksekusi*, meskipun terdapat batasan waktu dalam pelaksanaannya sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan.

Kata Kunci: Kreditor, Hak Tanggungan, Hukum Kepailitan.

ABSTRACT

Title: The Legal Standing of Secured Creditors Holding Mortgage Rights in the Bankruptcy Process of a Property Developer

This research is related to the legal position of creditors holding mortgage rights in land and building sales transactions that are the object of mortgage rights by bankrupt debtors to consumers. Although normatively creditors holding mortgage rights have the position of separatist creditors as regulated in the Mortgage Rights Law and the Bankruptcy Law, in practice the creditor's executorial rights often conflict with court decisions that provide legal protection to consumers who buy apartment units that are the object of mortgage rights.

The type of research used when compiling the thesis is normative legal research (normative legal research method). Normative legal research is a process to find a regulation, principle, or legal doctrine to solve a problem. This research uses the statutory approach method (statute approach) and the conceptual approach (conceptual approach).

*In conclusion, first, the bankruptcy decision against the property development company as the debtor creates legal uncertainty for creditors holding mortgage rights, especially when the collateral has been sold to consumers. Conflict arises between the creditor's rights as the holder of priority rights and consumer protection as a buyer in good faith. Current regulations, such as the Bankruptcy Law and the Mortgage Law, are considered not to provide a clear solution, thus creating uncertainty. Second, the Bankruptcy Law was formed to provide protection to creditors if the debtor does not pay his debts. Creditors are expected to be able to gain access to the assets of the debtor who is declared bankrupt. This is because the debtor is no longer able to pay his debts, and creditors holding mortgage rights (separate creditors) should still receive maximum legal protection in accordance with the principle of *lex specialis* from the UUHT, which provides *parate* execution authority, although there is a time limit in its implementation as regulated in the Bankruptcy Law.*

Keywords: *creditors; mortgage rights; bankruptcy law*