

**TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT**

(Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689k/Pdt.Sus/2012)

SKRIPSI



Oleh:

NIKEN PRATIWI SUPRAPTO

No. Mahasiswa: 19410102

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT**

(Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689k/Pdt.Sus/2012)

SKRIPSI



Oleh:

NIKEN PRATIWI SUPRAPTO

No. Mahasiswa: 19410102

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT**

(Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689k/Pdt.Sus/2012)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Sebagian persyaratan guna memperoleh gelar

Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

NIKEN PRATIWI SUPRAPTO

No. Mahasiswa: 19410102

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023



**TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM
BOEDEL PAILIT (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 689K/PDT.SUS/2012)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 12 April 2023

Yogyakarta, 27 Maret 2023
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Ery Arifudin, S.H., M.H.



**TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM
BOEDEL PAILIT (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 689K/PDT.SUS/2012)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 12 April 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Ery Arifudin, S.H., M.H.
2. Anggota : Siti Anisah, Dr., S.H., M.Hum.
3. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : **NIKEN PRATIWI SUPRAPTO**

No. Mahasiswa : 19410102

Adalah benar-benar mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul : **TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689K/Pdt.Sus/2012).**

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 22 Maret 2023

Yang membuat pernyataan,



Niken Pratiwi Suprpto

NIM. 19410102

CURRICULUM VITAE

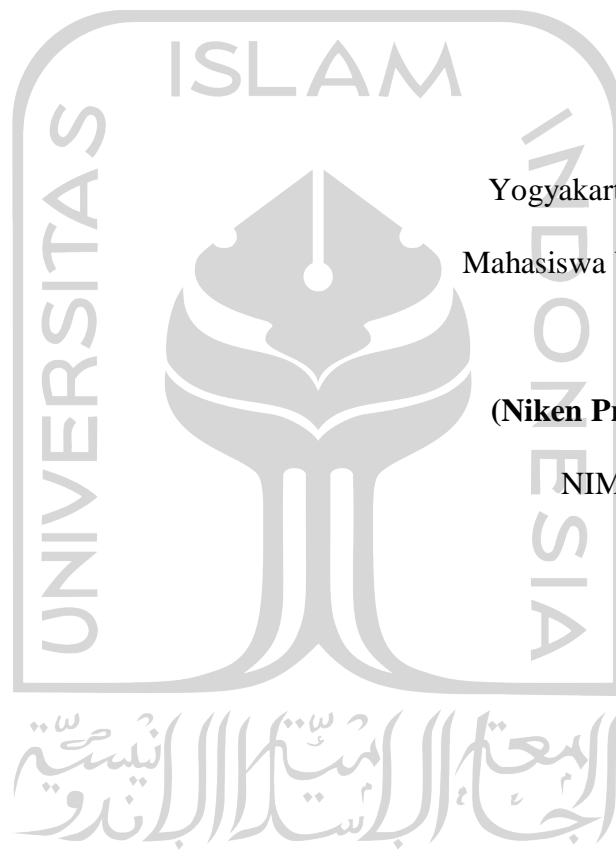
1. Nama Lengkap : Niken Pratiwi Suprpto
2. Tempat, Tanggal Lahir : Ponorogo, 21 Juli 2000
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Golongan Darah : B
5. Agama : Islam
6. Alamat KTP : Jl. Astrokoro No. 45, Tambakbayan, Ponorogo,
Jawa Timur
7. Alamat Domisili : Jl. Merbabu No. 6, Banyudono, Ponorogo,
Jawa Timur
8. *E-mail* : 19410102@students.uii.ac.id
9. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Eko Suprpto
Pekerjaan : Swasta
 - b. Nama Ibu : Endang Retnowaty
Pekerjaan : Swasta
10. Riwayat Pendidikan
 - a. TK : TK Aisyiyah Banyudono Ponorogo
 - b. SD : SD Muhammadiyah Ponorogo
 - c. SMP : SMP Negeri 1 Ponorogo
 - d. SMA : SMA Negeri 1 Ponorogo
11. Organisasi
 - a. Wakil Bendahara Umum Takmir Masjid Al-Azhar FH UII Periode
2020/2021
 - b. Bendahara Umum Takmir Masjid Al-Azhar FH UII Periode 2021/2022

12. Pengalaman lain

- a. Magang di Kantor Kejaksaan Negeri Kota Madiun
- b. Staff Divisi Danus pada kegiatan Semarak Idul Adha 1443 H

13. Hobi

- a. Kuliner
- b. Olahraga



Yogyakarta, 21 Maret 2023

Mahasiswa Yang Bersangkutan

(Niken Pratiwi Suprpto)

NIM: 19410102

MOTTO HIDUP

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"Hendaklah kalian selalu berlaku jujur, karena kejujuran membawa kepada kebaikan, dan kebaikan mengantarkan seseorang ke Surga. Dan apabila seorang selalu berlaku jujur dan tetap memilih jujur, maka akan dicatat di sisi Allah sebagai orang yang jujur."

(HR Bukhari)

"Hidup ini singkat. Fokus pada apa yang penting dan lepaskan apa yang tidak penting."

(Anonym)

"Wibawa seorang Wanita tak ditentukan oleh gaya hidupnya. Namun, isi kepalanya."

(Ning Imaz)

الجمعة المباركة
الاستاذة الباندا
الانيسة

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya Ilmiah ini aku persembahkan kepada:

Orangtua tercinta,

Adik Kandung Penulis,

Rekan-rekan Penulis,

Fakultas Hukum UII



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan Rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689k/Pdt.Sus/2012)”**. Sholawat seta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang. Tugas akhir berbentuk skripsi ini diajukan sebagai syarat kelulusan sebagai Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Proses penulisan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, do'a, dan bantuan orang-orang tercinta, oleh karena itu sebagai bentuk terimakasih penulis, pada kesempatan ini ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Orangtua penulis yakni Ibu Endang Retnowaty dan Bapak Eko Suprpto yang selalu memberikan do'a, dukungan, dan pengorbanannya untuk merawat, membesarkan, dan mendidik penulis.
2. Adik penulis yaitu Indrajid Satrio Bangun Suprpto yang selalu memberikan do'a dan dukungan untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

3. Dosen pembimbing Dr. Ery Arifudin, S.H.,M.H., yang telah memberikan bantuan berupa nasihat, arahan, bimbingan, serta pemikiran kepada penulis dalam proses menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum
5. Dosen pembimbing akademik Bapak Hanafi Amrani, S.H., M.H., LL.M., Ph.D.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang dengan ketulusan hatinya serta semangatnya memberikan ilmunya kepada Penulis.
7. Bapak dan Ibu staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melayani dan memberikan informasi kepada Penulis.
8. Keluarga Besar Takmir Masjid Al-Azhar Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah menjadi tempat bagi penulis untuk mengabdikan kepada Allah SWT dan belajar banyak hal tentang organisasi.
9. Sahabat-sahabat penulis, Anggraini Sarining Shinta, Aisyah Zummi Adha, Metty Ken Mukrominatin, Annisa Aulia Rahim, dan Afifah, yang selalu memberikan dukungan dan menjadi tempat hiburan dikala pusing melanda.
10. Tim Berkah Florist, Mbak Okta, Miva, Dita, Indah dan Muti, yang sering saya pamiti ke Jogja, untuk memperjuangkan masa depan yang lebih cerah.
11. Rekan-rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan pihak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa isi maupun tata bahasa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis memohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan dalam skripsi ini serta penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak.

Akhir kata, penulis berharap semoga penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak. Atas segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan, semoga mendapat imbalan yang setimpal dari Allah Azza Wa Jalla. Aamiin.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Yogyakarta, 22 Maret 2023

Niken Pratiwi Suprpto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGAJUAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	v
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS	vi
CURRICULUM VITAE	vii
HALAMAN MOTTO	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
ABSTRAK.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Orisinalitas Penelitian.....	6
E. Tinjauan Pustaka	8
F. Definisi Operasional.....	20
G. Metode Penelitian.....	23
H. Sistematika Penulisan.....	26
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPAILITN, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, ASSET MILIK PIHAK KETIGA YANG TERMASUK BOEDEL PAILIT DAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN MENURUT PERSPEKTIF ISLAM.....	28

A. Tinjauan Umum Tentang Kepailitan.....	28
1. Pengertian dan Tujuan Kepailitan	28
2. Akibat Putusan Pailit	30
3. Harta Pailit.....	36
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	38
1. Pengertian Jaminan.....	38
2. Penggolongan Jaminan	40
3. Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan	44
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	45
1. Hak Jaminan Kebendaan Lahir Dari Perjanjian Jaminan Kebendaan	46
2. Pengertian Hak Tanggungan	47
3. Objek Hak Tanggungan	48
4. Asas-asas Hak Tanggungan	50
5. Eksekusi Hak Tanggungan.....	51
6. Hak Tanggungan dalam Kepailitan	54
D. Tanah dan Bangunan Pihak Lain Yang Dibebani Jaminan Hak Tanggungan Setelah Masa Eksekusi Berakhir Termasuk Dalam Harta Pailit	58
E. Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan Menurut Prespektif Islam.....	61
BAB III ANALISIS TANAH DAN BANGUNAN PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT	68
A. Keabsahan harta milik pihak lain yang dimasukkan dalam boedel pailit Error! Bookmark not defined.	
B. Implikasi Putusan No. 689k/Pdt.sus/2012 terhadap penetapan asset milik pihak ketiga yang masuk sebagai boedel pailit.. Error! Bookmark not defined.	
BAB IV PENUTUP	83

A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA.....	86
LAMPIRAN	95

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Daftar Asset Jaminan Kebendaan PT. EPLJ.....	68
---	----

ABSTRAK

Penelitian ini mengenai keabsahan harta pihak lain sebagai jaminan hak tanggungan yang termasuk dalam boedel pailit. Seluruh harta milik debitor pailit akan otomatis masuk dalam boedel pailit baik yang sudah dijaminakan maupun belum, tetapi tidak secara otomatis masuk harta pailit jika yang dijaminakan debitor pailit adalah benda-benda milik pihak ketiga. Penelitian ini menganalisis kasus antara PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (PT. EPLJ) dengan Bank Mandiri. PT. EPLJ mempunyai perjanjian kredit yang dibebani dengan jaminan kebendaan milik pihak ketiga. Pada tahun 2011, PT. EPLJ dinyatakan pailit, yang membuat kedudukan Bank Mandiri menjadi Kreditor Separatis. Namun ketika memasuki masa eksekusi jaminan selama 60 hari, Bank Mandiri tidak dapat mengeksekusi seluruh jaminan tersebut sampai berakhirnya waktu yg telah di tentukan. Sehingga kurator PT. EPLJ mengajukan gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga Jakarta pusat agar Majelis Hakim memerintahkan Bank Mandiri menyerahkan seluruh jaminan milik pihak ketiga kepada kurator dan menyatakan bahwa seluruh jaminan tersebut merupakan harta pailit PT. EPLJ. Gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Jika jaminan kebendaan milik pihak ketiga masuk dalam harta pailit, maka yang menikmati bukan hanya kreditor separatis, tapi semua kreditor konkuren juga ikut menikmati. Oleh karena itu, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah keabsahan harta milik pihak lain sebagai jaminan hak tanggungan yang masuk dalam boedel pailit, dan implikasi putusan MA Nomor 689k/Pdt.Sus/2012 terhadap penetapan benda milik pihak lain yang termasuk boedel pailit. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus. Hasil penelitian ini adalah apabila terdapat perjanjian penanggungan antara pihak ketiga dengan debitor maka sah-sah saja jika harta milik pihak ketiga masuk dalam harta pailit, namun apabila terdapat pembebanan jaminan kebendaan maka tidak sah jika harta milik pihak lain masuk dalam harta pailit karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 21 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, dan jaminan kebendaan hak tanggungan milik pihak lain yang masuk dalam harta pailit menimbulkan beberapa akibat hukum yakni, kreditor separatis kehilangan haknya untuk diistimewakan kedudukannya daripada kreditor lain dan piutang kreditor separatis tidak dapat terbayarkan secara maksimal jika harta pailit tidak mencukupi. Saran dari penelitian ini adalah Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) perlu untuk melakukan revisi terhadap Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU untuk menyatakan secara tegas, agunan/jaminan merupakan hal yang terpisah dari harta pailit. Selain itu, DPR juga perlu melakukan revisi mengenai jangka waktu untuk melakukan eksekusi jaminan kebendaan bagi kreditor separatis.

Kata kunci : Kepailitan, Hak Tanggungan, Jaminan Pihak Ketiga

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan, semua pelaku pembangunan baik Pemerintah maupun masyarakat sipil (orang perorangan ataupun badan hukum), membutuhkan dana. Dana digunakan untuk operasional usahanya, sehingga dana merupakan kebutuhan yang sangat esensial. Dana yang diperlukan untuk operasional usaha pada umumnya berjumlah sangat besar, sedangkan dana pribadi tidak mencukupi. Sehingga dibutuhkan kredit dengan lembaga penjaminan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor maupun debitor.

Tanah selain sebagai tempat hidup kita juga dapat digunakan sebagai objek jaminan untuk mendapatkan dana dalam bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidup. Lembaga jaminan tanah yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik kreditor maupun debitor yaitu “Hak Tanggungan”.¹ Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²

¹ IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, “Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia”, *Law Development & Justice Review* Vol. 3 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020, hlm. 58.

² Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan

Penggunaan jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Pada realitas pelaksanaan perjanjian kredit banyak ditemui debitor menggunakan jaminan atas nama hak milik pihak lain atau pihak ketiga. Terkait pihak-pihak yang terlibat langsung dengan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4) dan (6) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), namun tidak ada penjelasan khusus mengenai pihak ketiga pemberi hak tanggungan dalam undang-undang tersebut. Keterlibatan pihak ketiga sedikit disinggung dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT yang berbunyi:

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

Selanjutnya diperjelas pada penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT yang berbunyi:

"Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan."

Berdasarkan Pasal-pasal tersebut dapat dikatakan bahwa ada kemungkinan tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa tanah atas milik pihak

ketiga, hal ini sebagaimana bunyi Pasal 4 ayat (5) UUHT yang menyatakan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah.

Pasal 4 ayat (5) UUHT ini memberi penjelasan bahwa pihak ketiga sebagai pemilik benda yang akan dijaminakan merupakan pihak lain daripada pemegang hak atas tanah. Sehingga dapat ditarik pengertian bahwa pihak ketiga pemilik benda yang akan dijaminakan adalah pemberi hak tanggungan sebagaimana dijelaskan Pasal 8 ayat (1) UUHT, yaitu Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.³

Pasal 21 UUHT memberikan jaminan terhadap hak dari pemegang Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit. Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh harta kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada selama dalam kepailitan. Tujuan utamanya adalah menggunakan hasil penjualan harta kekayaan itu untuk membayar seluruh utang debitor pailit secara proporsional (*prorata parte*) dan sesuai dengan tingkat atau ranking kreditor.⁴ Menurut Pasal 21 UUHT itu, apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT.

³ Gilda Nathania Sirait, Tarsisius Murwadji, Agus Suwandono, “Kedudukan Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan Dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit Dalam Hal Terjadinya Eksekusi Lelang Hak Tanggungan”, Jurnal Sains Sosio Humaniora Vol. 5 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2021, hlm. 1327.

⁴ Titik Tejaningsih, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm.8

Dengan demikian, objek Hak Tanggungan tidak akan disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada kreditor-kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 21 UUHT ini memberikan penegasan mengenai kedudukan yang preferen dari pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam hal terjadi kepailitan, berdasarkan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat dengan UUK-PKPU), hak preferen dari kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi hak atas tanah ditangguhkan pelaksanaannya untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Meskipun ditangguhkan eksekusinya, hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindahtangankan oleh kurator. Harta pailit yang dapat digunakan atau dijual oleh kurator hanya barang bergerak (*current asset*) dan atau barang persediaan (*inventory*) meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan hak agunan atas kebendaan.⁵

Jika akibat kepailitan merupakan sita umum atas seluruh harta kekayaan milik debitor pailit, maka hal tersebut mengartikan bahwa harta yang bukan milik debitor pailit bukanlah termasuk harta pailit. Walaupun harta tersebut telah dibebani dengan jaminan hak tanggungan. Namun Putusan Putusan Nomor 04/Gugatan Lain-lain/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst justru menyatakan sebaliknya. Putusan tersebut menyatakan secara tegas bahwa asset atas nama pihak ketiga yang dibebani jaminan hak tanggungan, adalah termasuk ke dalam harta pailit.

⁵ St. Remy SjahDeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, cetakan pertama, Penerbit Alumni, Jakarta, 1999, hlm. 162.

Putusan tersebut berkebalikan dengan pendapat Rahayu Hartini⁶, yang menjelaskan bahwa sertifikat atas nama orang lain tidak dapat dimasukkan sebagai boedel pailit debitor karena jaminan pihak ketiga tersebut bukan milik debitor. Di dalam UUK-PKPU dalam rangka untuk melindungi kepentingan kreditor dan debitor, namun demi kepastian hukum perbankan, barang pihak ketiga yang menjadi hak tanggungan bukan termasuk harta pailit, karena pihak ketiga bukan debitor pailit.⁷ Pendapat ini memperkuat kedudukan pemegang hak tanggungan dalam mempertahankan objek jaminannya dari kepailitan.

Terhadap Putusan Nomor 04/Gugatan Lain-lain/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst., PT. MANDIRI (Persero) Tbk. sebagai tergugat menyatakan menolak untuk menyerahkan seluruh asset yang dibebani dengan hak tanggungan, dengan alasan bahwa terdapat asset yang dijaminan oleh debitor pailit PT. ELANG PERKASA LESTARI JAYA (dalam pailit) kepada tergugat adalah milik pihak ketiga dengan bukti-bukti surat yang telah diajukan saat persidangan. Sehingga sudah seharusnya harta milik pihak ketiga yang dibebani dengan jaminan hak tanggungan tersebut bukanlah termasuk ke dalam harta pailit.

Atas dasar putusan tersebutlah, PT. MANDIRI (Persero) Tbk melakukan upaya hukum Kasasi dengan harapan agar kreditor sebagai pemegang hak jaminan memiliki kepastian hukum. Namun ternyata Mahkamah Agung semakin menguatkan putusan tingkat pertama, dengan menjatuhkan Putusan Nomor

⁶ Guru Besar Fakultas Hukum dan Magister Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

⁷ Putusan Pengadilan Niaga Nomor: 18/Plw.Pailit/2013/PN.Niaga.Sby. Jo. Nomor: 06/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby.

689k/Pdt.Sus/2012 yang menyatakan menolak permohonan dari pemohon kasasi dan menyatakan asset milik pihak lain sebagai boedel pailit.

Melihat keadaan ini maka ditemukan objek penelitian mengenai “Tanah dan Bangunan Milik Pihak Lain Sebagai Jaminan Hak Tanggungan yang Termasuk Dalam Boedel Pailit” (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689k/Pdt.Sus/2012).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah sah harta milik orang lain dimasukkan dalam boedel pailit?
2. Apa implikasi putusan Mahkamah Agung Nomor 689k/Pdt.Sus/2012 terhadap penetapan asset milik pihak lain yang termasuk boedel pailit?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa keabsahan harta milik orang lain yang dimasukkan dalam boedel pailit.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum yang timbul terhadap penetapan harta milik pihak lain yang termasuk ke dalam boedel pailit menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 689k/Pdt.Sus/2012.

D. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas dalam sebuah penelitian untuk menjelaskan bahwa penelitian yang dikaji tersebut orisinal atau menyajikan perbedaan yang jelas pada pokok permasalahan, apabila objek yang akan diteliti pernah diteliti sebelumnya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari plagiarisme. Oleh karena itu, penulis akan mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yaitu:

1. **Lucky Fransisco Velentino Walo, “Perlindungan Hukum Aset Pihak Ketiga Dalam Boedel Pailit” Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, Tahun 2017.**

Persamaannya adalah sama-sama mengkaji tentang aset pihak ketiga yang dijadikan boedel pailit. Perbedaannya pada tesis tersebut, penulisnya lebih berfokus pada bentuk perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang asetnya dimasukkan dalam harta pailit. Sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus untuk menganalisis keabsahan harta pihak ketiga yang dimasukkan dalam harta pailit serta akibat hukum yang timbul dari putusan tersebut.

2. **Cagiva Mirage Annisa Dreeskandar, “Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Yang Asetnya Digunakan Sebagai Objek Jaminan Utang Debitor Yang Dinyatakan Pailit” (Analisis Putusan Pengadilan Niaga Nomor : 15/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2019/Pn.Niaga.Jkt.Pst) Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Tahun 2021.**

Persamaannya adalah sama-sama membahas tentang aset pihak ketiga yang dijadikan jaminan utang oleh debitor pailit. Perbedaannya adalah Putusan yang diteliti oleh Jurnal adalah Putusan Pengadilan Niaga Nomor :

15/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2019/Pn.Niaga.Jkt.Pst. Sedangkan Putusan yang diteliti oleh penulis dalam penelitian ini adalah Putusan MA No. 689k/Pdt.Sus/2012. Selain itu perbedaannya dalam jurnal tersebut penulisnya lebih berfokus pada bentuk perlindungan hukum terhadap pihak ketiga, sedangkan dalam penelitian ini penulis berbasis pada keabsahan harta pihak lain yang masuk sebagai harta pailit dan penulis juga akan membahas tentang akibat hukum yang timbul dari putusan tersebut.

3. **Sulaiman Syamsuddin, Ma'ruf Hafidz, dan Hamza Baharuddin, "Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Terhadap Jaminan Kebendaan Dalam Harta Pailit" Journal of Lex Generalis (JLS) Vol. 2, No. 3 Tahun 2021.**

Persamaannya adalah sama-sama membahas tentang asset milik pihak ketiga yang dijadikan boedel pailit. Sedangkan perbedaannya dalam jurnal ini penulisnya lebih berfokus pada kesalahan kurator dalam menentukan harta pailit. Jurnal tersebut lebih focus menjelaskan tentang kelalaian yang dilakukan oleh kurator sehingga asset milik pihak ketiga masuk ke dalam boedel pailit. Sedangkan penelitian ini lebih fokus pada analisis putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa asset milik pihak ketiga termasuk dalam harta pailit, serta akibat hukum yang timbul dari putusan tersebut.

E. Tinjauan Pustaka

1. Kepailitan

a. Kedudukan Kreditor dalam Kepailitan

Pasal 1132 KUH Perdata mengisyaratkan bahwa setiap kreditor memiliki kedudukan yang sama terhadap kreditor lainnya, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang karena memiliki alasan-alasan yang sah untuk didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya. Dalam hukum, kreditor-kreditor tertentu yang didahulukan itu disebut kreditor-kreditor preferen atau *secured creditors*, sedangkan kreditor-kreditor lainnya itu disebut kreditor-kreditor kongkuren atau *unsecured creditors*. Menurut Pasal 1133 KUH Perdata, seorang kreditor dapat diberikan kedudukan untuk didahulukan terhadap para kreditor lain apabila tagihan kreditor yang bersangkutan merupakan:

- a. Tagihan yang berupa Hak Istimewa
- b. Tagihan yang dijamin dengan Hak gadai
- c. Tagihan yang dijamin dengan Hipotek.

Untuk jelasnya, Pasal 1133 KUH Perdata menyatakan : Hak untuk didahulukan diantara para kreditor timbul karena Hak Istimewa, gadai dan Hipotek. Setelah berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, maka selain kreditor yang memiliki tagihan sebagaimana dimaksud Pasal 1133 KUH Perdata tersebut, juga kreditor-kreditor yang memiliki tagihan yang dijamin dengan hak tanggungan dan hak fidusia memiliki pula kedudukan yang harus didahulukan terhadap kreditor-kreditor kongkuren.⁸

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, cetakan. ketiga, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009, hlm. 5-6.

Dengan demikian, dalam suatu kepailitan dikenal 3 (tiga) tingkatan atau golongan kreditor, yaitu :

- 1) Kreditor separatis, yaitu kreditor yang piutangnya dijamin dengan agunan kebendaan (hak tanggungan, hipotik, gadai, dan fidusia). Kreditor separatis (Secured creditor) dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Namun dalam kepailitan, haknya itu harus ditangguhkan selama 90 hari sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Penangguhan eksekusi utang adalah suatu masa tertentu dimana kreditor separatis tidak dapat mengeksekusi jaminannya.
- 2) Kreditor preferen atau kreditor yang diistimewakan. Dijelaskan dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUHPerdara, yakni kreditor yang memiliki utang piutang yang diistimewakan yakni :
 - a. biaya perkara;
 - b. uang sewa dari benda tak bergerak;
 - c. harga pembelian benda bergerak yang belum dibayar;
 - d. upah para buruh.
- 3) Kreditor konkuren, yaitu kreditor yang tidak termasuk kreditor separatis maupun kreditor dengan hak istimewa. Kreditor kongkuren atau kreditor bersaing (unsecured creditors) adalah semua kreditor atau penagih berdasarkan piutang tanpa jaminan tertentu. Mereka

bersama-sama akan memperoleh pembayaran piutangnya menurut perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.⁹

b. Harta Pailit (Boedel Pailit)

Putusan pernyataan pailit mengakibatkan harta kekayaan debitor sejak putusan itu dikeluarkan dimasukkan ke dalam harta pailit. Dengan kata lain, akibat putusan pailit dan sejak putusan itu, harta kekayaan debitor berubah statusnya menjadi harta pailit. Terhadap harta pailit ini berlaku sita umum dan debitor tidak lagi berwenang untuk mengurus dan melakukan perbuatan hukum apapun yang menyangkut hartanya itu. Debitor telah dinyatakan berada di dalam pengampuan sepanjang yang menyangkut harta kekayaannya. UUK-PKPU memang tidak memberikan ketentuan eksplisit mengenai dimasukkannya harta debitor ke dalam, atau berubahnya status harta debitor menjadi harta pailit setelah putusan pernyataan pailit oleh pengadilan. Hal itu hanya dapat disiratkan dari ketentuan-ketentuan dalam UUK-PKPU.¹⁰

Menurut Pasal 21 UUK-PKPU, kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor baik yang sudah ada pada saat pernyataan pailit diucapkan oleh majelis hakim pengadilan niaga serta segala sesuatu yang baru akan diperoleh oleh debitor selama berlangsungnya kepailitan. Pengertian yang dimaksudkan dengan “selama

⁹ Titik Tejaningsih, *Op.Cit.* hlm. 99.

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.* hlm. 179.

berlangsungnya kepailitan” adalah sejak putusan pailit diucapkan oleh majelis hakim pengadilan niaga sampai dengan selesainya tindakan pembersan atau likuidasi oleh kurator sepanjang putusan pengadilan niaga itu tidak diubah sebagai akibat upaya hukum berupa kasasi atau peninjauan kembali. Lengkapnya bunyi Pasal 21 UUK-PKPU adalah sebagai berikut: Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

Ketentuan Pasal 21 UUK-PKPU tersebut merupakan pelaksanaan dari, dan oleh karena itu sejalan dengan, ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata. Sebagaimana diketahui, menurut ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, seluruh harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan (agunan) bagi seluruh utang debitor.¹¹

Boedel pailit adalah harta yang telah dibuktikan melalui tahap verifikasi dan pendataan sebagai hak milik/asset dari debitor, kemudian dimasukkan ke dalam daftar harga pailit oleh kurator. Apabila dalam suatu boedel pailit telah didata dan semuanya memenuhi persyaratan sebagai harta pailit, kurator harus membuat suatu laporan kepada hakim pengawas. Apabila di dalam boedel pailit ternyata terdapat harta milik dari orang lain, haruslah daftar tersebut direnvoi.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 180.

Setiap tindakan hukum terkait harta pailit oleh kurator tanpa memperhatikan syarat sahnya boedel pailit apalagi ternyata harta pailit tersebut tercampur dengan harta orang lain, tindakan itu adalah tindakan tidak wenang (onbevoegh) dan boedel tersebut tidak sah sebagai boedel pailit. Kelalaian dan kesalahan dari kurator di luar kewenangan memiliki konsekuensi hukum terutama karena tindakan kurator telah merugikan pihak yang tidak terkait dengan kepailitan. Kurator adalah pihak yang bertanggungjawab terhadap akibat dari kesalahan dan kelalaiannya tersebut. Tanggung jawab yang dapat dikenakan kepada kurator, yakni tanggung jawab secara perdata, pidana, dan secara administrasi.¹²

2. Jaminan Kebendaan

Pemberian jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang ataupun perjanjian kredit merupakan hal yang sangat penting bagi kreditor, karena kreditor memiliki kepentingan untuk dapat memastikan debitor akan benar-benar memenuhi kewajibannya untuk membayar utang. Dapat diartikan bahwa jaminan berfungsi sebagai sarana untuk menjamin pelunasan pinjaman atau utang debitor kepada kreditor. Dalam perkembangannya, hukum jaminan memiliki beberapa unsur, yakni :¹³

¹² Lucky Fransisco Velentino Walo, Tesis :*“Perlindungan Hukum Aset Pihak Ketiga Dalam Boedel Pailit”*, (Makassar: Universitas Hasanudin, 2017) hlm. iv.

¹³ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, cetakan pertama, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm.43.

- a. Terdapat kaidah-kaidah hukum jaminan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat.
- b. Adanya pemberi dan penerima jaminan.
- c. Adanya jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditor.
- d. Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan yang memiliki tujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank.

Dalam perjanjian kredit, jaminan tidak hanya digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur, namun jaminan juga sangat berperan untuk merealisasikan pemberian kredit kepada debitur. Pada umumnya lembaga jaminan yang dikenal dalam tata hukum Indonesia diklasifikasikan dalam beberapa jenis, yakni :¹⁴

- a. Menurut cara terjadinya, yaitu jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Menurut bentuk golongannya, yaitu jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 50.

- c. Menurut sifatnya, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- d. Menurut objeknya, yaitu jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak.
- e. Menurut kewenangan menguasainya, yaitu jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.

Sesuai perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, saat ini lembaga jaminan kebendaan tidak hanya sebatas gadai dan hipotek saja sebagaimana aturannya dijumpai dalam Buku II BW. Sedasar dengan berlakunya UUPA, maka hak atas tanah kalau dijadikan benda jaminan, maka lembaga yang dipergunakan adalah Hak Tanggungan, yang aturannya terdapat di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Indonesia saat ini memiliki empat (4) macam lembaga jaminan kebendaan yakni gadai dan hipotek yang diatur dalam KUHPerdara, serta Hak Tanggungan dan Fidusia. Semua lembaga jaminan tersebut dapat didayagunakan dalam bisnis, khususnya dalam dunia perbankan, dengan cara membuat perjanjian jaminan kebendaan antara kreditor dan debitor. Pembuatan perjanjian kebendaan tersebut berkedudukan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Sebagai perjanjian tambahan, baru bisa ada ketika perjanjian pokok sudah ada terlebih dahulu dalam bentuk perjanjian kredit.¹⁵

¹⁵ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, cetakan ketiga, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2017, hlm. 95.

Sebutan hak jaminan kebendaan memiliki makna bahwasannya hak jaminan itu melekat atau menindih suatu benda kepunyaan debitor dan juga hak jaminan itu tidak melekat pada seluruh benda milik debitor, mengingat hak jaminan yang melekat pada segenap harta debitor itu dikuasai oleh Pasal 1131 KUHPerdara. Seluk beluk benda termasuk juga penjaminannya yang diperjanjikan diatur dalam ranah Buku II KUH Perdata, sehingga sudah sepatutnya jika dari perjanjian jaminan kebendaan tersebut yang lahir adalah hak kebendaan bukan hak pribadi. Setelah dibuat perjanjian jaminan kebendaan, dari perjanjian tersebut akan lahir hak kebendaan yang berwujud hak jaminan kebendaan.¹⁶

3. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitor kepada kreditor sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditor lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditor pemegang hak tanggungan, dan

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 98.

yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.¹⁷

a. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

1) Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian, karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara.

Bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. UUHT menentukan bahwa kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut, kewenangan untuk melakukan perbuatan terhadap objek Hak Tanggungan

¹⁷ Munir fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 69.

diharuskan ada (telah ada dan masih ada) pada pemberi Hak Tanggungan. Menurut penjelasan Pasal 8 ayat (2) UUHT, untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹⁸

Mengenai siapa-siapa saja yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara dijelaskan berikut ini :

a) Pemilik Hak Milik

Menurut UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik adalah orang perorangan Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu. Menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA, orang perseorangan yang dapat mempunyai Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia. Dengan demikian, orang asing tidak mungkin mempunyau tanah dengan Hak Milik.¹⁹

b) Pemilik Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah Warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c) Pemilik Hak Guna Bangunan

¹⁸ St. Remy SjahDeini, Op. Cit. hlm. 75

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 77

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah Warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d) Pemilik Hak Pakai Atas Tanah Negara

Menurut Pasal 42 UUPA, yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- (a) Warga Negara Indonesia;
- (b) Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- (c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia;
- (d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.²⁰

b. Hak Tanggungan Dalam Kepailitan

Pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya

²⁰ *Ibid.*, hlm. 78-79

berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.²¹

Satu-satunya ketentuan UUHT yang membicarakan mengenai masalah Hak Tanggungan dalam hubungannya dengan kepailitan pemberian Hak Tanggungan adalah ketentuan Pasal 21 UUHT, yang menyatakan: apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT.

Ketentuan ini pada prinsipnya sejalan dengan rumusan Pasal 55, 56, 57, dan 58 UUK-PKPU, yang pada intinya menyatakan bahwa hak seorang pemegang Hak Tanggungan, seperti halnya pemegang jaminan kebendaan lainnya (yang dalam hukum kepailitan sering disebut dengan istilah kreditor separatis) untuk mengeksekusi Hak Tanggungan dapat ditangguhkan selama kepailitan berlangsung, untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak putusan pernyataan pailit dijatuhkan.²²

F. Definisi Operasional

1. Kepailitan

²¹ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan: Seri Hukum Harta Kekayaan*, cetakan kesatu, penerbit kencana, Jakarta, 2005, hlm. 13.

²² *Ibid.*, hlm. 278.

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan kurator di bawah pengawasan hakim pengawas.²³

2. Insolvensi

Insolvensi adalah ketidakmampuan membayar dari harta pailit karena hukum, yang disebabkan debitor pailit tidak mengajukan rencana perdamaian, mengajukan rencana perdamaian tapi ditolak, atau pengesahan perdamaian ditolak berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.²⁴

3. Pemberesan Harta Pailit

Pemberesan atau likuidasi adalah tindakan terhadap harta debitor pailit yang telah dinyatakan dalam keadaan insolvensi, dengan cara menjual harta pailit tersebut. Dan pemberesan harta pailit ini dilakukan oleh kurator.²⁵

4. Kurator

Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan hakim pengawas sesuai dengan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan kewajiban Pembayaran Utang.²⁶

5. Hak Tanggungan

²³ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.

²⁴ Syamsudin M.Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, cetakan pertama, PT. Tatanusa, Jakarta, 2012, hlm. 6.

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.* hlm. 279.

²⁶ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁷

6. Kreditor

Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.²⁸

7. Debitor

Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-Undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.²⁹

8. Pihak Ketiga

Orang atau badan hukum perdata yang mempunyai kepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh pengadilan yang masuk sebagai pihak, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa hakim.³⁰

9. Upaya Hukum Kasasi

²⁷ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

²⁸ Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.

²⁹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU

³⁰ Kadek Dwi Fitriyanti, Ida Ayu Putu Widiati, I Made Minggu Widyantara, "Kedudukan Pihak Ketiga Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus Perkara Nomor: 23/G/2015/PTUN.DPS)", *Jurnal Analogi Hukum*, (1), 2, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, 2019, hlm. 256.

Upaya Hukum Kasasi merupakan salah satu upaya hukum biasa yang dapat diminta oleh salah satu atau kedua belah pihak yang berperkara terhadap suatu putusan Pengadilan Tinggi (kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang undangan yang lain) kepada Mahkamah Agung apabila para pihak yang mengajukan upaya hukum tersebut merasa tidak puas dengan putusan tersebut.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normative atau legal doktriner. Penelitian hukum normative merupakan jenis penelitian yang berbasis pada data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung, yang di dalamnya memuat bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi:

- a. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - 4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
 - 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 689k/Pdt.Sus/2012
- b. Bahan hukum sekunder, yang terdiri dari:
- 1) Buku, jurnal yang ada hubungannya dengan masalah hukum tentang Kepailitan, PKPU, dan Hak Tanggungan.
 - 2) Hasil-hasil penelitian dan seminar tentang Kepailitan dan PKPU, Hak Tanggungan, serta tentang Jaminan Kebendaan Pihak Ketiga.
 - 3) Data online.
- c. Bahan hukum tersier, yang terdiri dari:
- 1) Kamus Hukum.
 - 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sudut pandang yang digunakan peneliti dalam memahami permasalahan penelitian, diantaranya :

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan ialah menelaah beberapa Undang-Undang dan regulasi yang ada sangkut-pautnya dengan isu hukum yang sedang diteliti oleh penulis.

b. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Ialah mempelajari pandangan-pandangan dengan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, misalnya doktrin tentang jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga, hak istimewa, kreditor separatis, dan doktrin lain yang dapat mendukung penulisan skripsi.

c. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Digunakan untuk melengkapi analisis pendekatan peraturan perundang-undangan, dengan mengangkat kasus yang sudah memiliki kekuatan hukum mengikat.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan, yaitu dengan pengumpulan data dari literatur, buku-buku, dokumen-dokumen, dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

5. Analisis Data

Analisis bahan hukum merupakan kegiatan menguraikan atau menarasikan, membahas, menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan

perspektif atau sudut pandang tertentu. Data yang diperoleh dari penelitian akan dianalisa dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan cara menganalisis data dengan melakukan pemisahan dan pemilihan data yang telah diperoleh berdasarkan kualitasnya, dan kemudian diteliti untuk memperoleh kesimpulan dan pemecahan masalah tersebut selanjutnya penyampaiannya dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan cara menganalisis data yang diperoleh dari hasil penelitian yang kemudian diolah, disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan lengkap. Penelitian ini diarahkan untuk menilai keabsahan harta pailit yang di dalamnya mengandung harta milik pihak ketiga. Dalam hal ini mengevaluasi terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 689k/Pdt.Sus/2012, apakah putusan tersebut telah berhasil memberikan rasa keadilan baik bagi para kreditor maupun debitor dalam hal pembagian harta pailit dari PT. Elang Perkasa Lestari Jaya.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan rencana isi skripsi, sebagai berikut:

1. **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini membahas terkait mengapa penelitian ini disusun yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan.

2. BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPAILITAN, HAK TANGGUNGAN, DAN ASSET MILIK PIHAK LAIN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT

Pada bab ini memuat tentang tinjauan umum mengenai kepailitan, jaminan, hak tanggungan, dan asset milik pihak ketiga yang termasuk dalam boedel pailit, serta konsep kepailitan berdasarkan perspektif islam.

3. BAB III ANALISIS TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 689k/Pdt.Sus/2012)

Pada bab ini akan menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu membahas keabsahan harta pihak lain yang dimasukkan dalam harta pailit dan implikasi putusan MA No. 689k/Pdt.Sus/2012 atas putusan benda milik pihak ketiga yang termasuk harta pailit, yang bersumber dari pengumpulan data yang sebelumnya telah dilakukan.

4. BAB IV PENUTUP

Bab terakhir ini berisi kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah dan saran yang sekiranya berkaitan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG KEPAILITAN, JAMINAN, HAK
TANGGUNGAN, TANAH & BANGUNAN MILIK PIHAK KETIGA
YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT, DAN
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN MENURUT PERSPEKTIF
ISLAM**

A. Tinjauan Umum Tentang Kepailitan

1. Pengertian dan Tujuan Kepailitan

Kepailitan merupakan suatu proses legal untuk mengupayakan pembayaran utang melalui pengadilan niaga apabila Debitor tidak membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dengan cara mengajukan permohonan pailit kepada ketua pengadilan niaga di tempat Debitor. Permohonan diajukan oleh satu atau lebih kreditor dan dapat juga diajukan oleh debitor. Keadaan berhenti atau tidak membayar utang dapat disebabkan oleh ketidakmampuan atau ketidakmauan dari debitor. Ketidakmampuan membayar harus dinyatakan oleh Majelis Hakim pengadilan niaga dengan putusan pailit. Setelah debitor dinyatakan pailit, maka karena hukum secara otomatis seluruh hartanya berada dalam sitaan umum tanpa memerlukan penetapan sita dari hakim pengadilan niaga dan statusnya berubah menjadi harta atau boedel pailit. Pengurusan dan pemberesan harta pailit dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Harta

pailit dijual oleh kurator dan hasilnya dibagikan kepada kreditor secara prorata.³¹ Hukum kepailitan di Indonesia dibuat dengan maksud untuk memberikan perlindungan hukum yang seimbang (adil) kepada kreditor, debitor, dan masyarakat. Sedangkan tujuannya adalah untuk menyelesaikan masalah utang piutang antara debitor dan kreditor secara adil, cepat, terbuka dan efektif, sehingga dapat menunjang pembangunan perekonomian nasional. Secara lebih rinci, tujuan Hukum Kepailitan Indonesia diatur oleh UUK-PKPU, yakni :³²

- a. Menghindari perebutan harta debitor apabila dalam waktu yang sama ada beberapa kreditor yang menagih utangnya dari debitor.
- b. Menghindari adanya kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut haknya dengan cara menjual barang milik debitor tanpa memperhatikan kepentingan debitor atau para kreditor lainnya.
- c. Menghindari adanya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah seorang kreditor atau debitor.
- d. Menjamin adanya pertumbuhan perusahaan dalam rangka pengembangan perekonomian nasional.
- e. Memberikan kesempatan kepada kreditor dan debitor bernegosiasi untuk merestrukturisasi utang piutang mereka secara damai dan adil.

³¹ Syamsudin M.Sinaga, *Op.Cit.*, hlm. 81.

³² *Ibid.*, hlm. 84.

- f. Memberikan solusi yuridis kepada debitor dan kreditor atas masalah utang piutang mereka secara lebih mudah, murah, dan cepat.
- g. Memulihkan dan menumbuhkan kepercayaan masyarakat serta investor asing untuk mengembangkan ekonomi nasional.

2. Akibat Putusan Pailit

Setelah putusan pailit diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum maka putusan itu menjadi mengikat secara hukum. Akibatnya adalah sebagai berikut:³³

- a. Segala produk pengadilan terhadap setiap bagian dari harta debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan, harus dihentikan seketika.
- b. Semua penyitaan yang telah dilakukan menjadi hapus.
- c. Debitor pailit yang sedang ditahan karena melanggar Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, harus dilepaskan seketika.
- d. Semua perjanjian pengalihan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia, yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan.
- e. Tidak ada daluarsa terhadap tagihan yang akan diajukan untuk dicocokkan.

³³ *Ibid.*, hlm. 117.

- f. Apabila ada perjanjian penyerahan benda dagangan dengan suatu jangka waktu tertentu, dan pihak yang menyerahkan dinyatakan pailit, maka perjanjian penyerahannya hapus.
- g. Perjanjian sewa yang dilakukan oleh debitor dapat dihentikan kurator maupun yang menyewakan benda.
- h. Pekerja pada debitor pailit, dapat memutuskan hubungan kerja.
- i. Hak eksekusi kreditor separatis ditangguhkan paling lama 90 hari.
- j. Segala tuntutan hukum yang menyangkut harta debitor pailit diajukan oleh atau kepada kurator.
- k. Segala perbuatan hukum debitor pailit yang merugikan kepentingan kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pailit diucapkan, dapat dibatalkan dengan Lembaga *actio pauliana*.

Kepailitan hanya mengakibatkan debitor pailit kehilangan hak keperdataan untuk menguasai, mengurus, dan mengalihkan hartanya. Kewenangan untuk mengurus dan mengalihkan harta atau boedel pailit beralih demi hukum kepada kurator. Namun, apabila menyangkut harta benda yang akan diperolehnya dan perolehan itu juga menambah nilai harta pailit, debitor pailit tetap dapat melakukan perbuatan hukum untuk menerima harta benda yang akan diperolehnya itu dan harta itu kemudian menjadi bagian dari harta pailit. Pada prinsipnya, semua perikatan yang dilakukan debitor pailit, tidak akan dan tidak dapat dibayar dari harta pailit, kecuali apabila perikatan itu menguntungkan atau menambah nilai harta

pailit.³⁴ Begitu banyak akibat dari penjatuhan putusan pailit, namun penelitian ini akan menjelaskan lebih dalam mengenai akibat kepailitan terhadap debitor dan hartanya serta akibat kepailitan terhadap barang jaminan.

1) Akibat Kepailitan Terhadap Debitor Pailit & Hartanya

Dalam lampiran pasal 21 UUK-PKPU, kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat pernyataan pailit itu diputuskan beserta semua kekayaan yang diperoleh selama kepailitan itu. Dan menurut Pasal 22 UUK-PKPU, ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 tidak berlaku terhadap:

- a) Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk Kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu;
- b) Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh Hakim Pengawas; atau

³⁴ *Ibid.*, hlm. 118.

- c) Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut Undang-Undang.

Yang dimaksud semua kekayaan yang diperoleh selama kepailitan, misalnya warisan. Menurut Pasal 40 UUK-PKPU, segala warisan yang selama kepailitan menjadi hak debitor pailit tidak boleh diterima oleh kurator, kecuali apabila menguntungkan harta pailit. Sedang untuk menolak semua warisan, kurator memerlukan izin dari hakim pengawas.

Berdasarkan ketentuan pasal 21 UUK-PKPU, yang dinyatakan pailit adalah seluruh kekayaan debitor, bukan pribadinya. Karena itu menurut pasal 24 UUK-PKPU, dengan dinyatakannya pailit, si pailit demi hukum kehilangan haknya untuk berbuat bebas terhadap kekayaannya yang termasuk dalam kepailitan, begitu pula haknya untuk mengurus, sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Tanggal putusan dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat. Yang dimaksud “waktu setempat” adalah waktu tempat putusan pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan Niaga, misalkan putusan diucapkan di Surabaya pada tanggal 5 Oktober 2022 pukul 13.00 WIB, maka putusan tersebut dihitung mulai berlaku sejak pukul 00.00 WIB.

Sedangkan dalam bidang hukum lain seperti hukum keluarga, ia tetap cakap menurut hukum, misalnya ia tetap cakap untuk mengajukan gugatan perceraian, pengingkaran terhadap keabsahan anak. Mengenai gugatan yang menyangkut hak dan kewajiban harta kekayaan debitor pailit,

harus diajukan terhadap atau oleh kuratornya. Apabila gugatan hukum yang diajukan atau dilanjutkan terhadap debitor pailit mengakibatkan penghukuman debitor pailit itu, maka penghukuman itu tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap harta kekayaan yang telah dimasukkan dalam pernyataan kepailitan itu. Begitu juga semua gugatan hukum untuk memenuhi perikatan dari harta pailit selama kepailitan, walaupun diajukan kepada debitor pailit sendiri, hanya dapat diajukan dengan laporan untuk pencocokannya (lampiran pasal 27 UUK-PKPU).³⁵

2) Akibat Kepailitan Terhadap Barang Jaminan

Menurut ketentuan dalam Pasal 55 jo Pasal 56 UUK-PKPU disebutkan bahwa setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Hak kreditor untuk mengeksekusi barang agunan dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor yang pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Penangguhan ini bertujuan untuk :

- a) Untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian atau
- b) Untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit atau
- c) Untuk memungkinkan kurator melaksanakan tugas secara optimal.

³⁵ Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, cetakan kedua, UMM press, Malang, 2007 hlm. 103

Selama berlangsungnya jangka waktu penangguhan, segala tuntutan hukum untuk memperoleh pelunasan atas suatu piutang tidak dapat diajukan dalam sidang badan peradilan, dan baik kreditor maupun pihak ketiga dimaksudkan dilarang mengeksekusi atau memohon sita atas barang yang menjadi agunan. Penangguhan tersebut tidak berlaku terhadap tagihan kreditor yang dijamin dengan uang tunai dan hak kreditor untuk memperjumpakan utang. Termasuk dalam pengecualian terhadap penangguhan dalam hal ini adalah kreditor yang timbul dari perjumpaan utang (*set off*) yang merupakan bagian atau akibat dari mekanisme transaksi yang terjadi di Bursa Efek dan Bursa Perdagangan Berjangka (Pasal 56 ayat (2) UUK-PKPU).

Selama jangka waktu penangguhan yaitu 90 hari sejak putusan pailit ditetapkan, kurator dapat menggunakan harta pailit berupa benda tidak bergerak maupun benda bergerak atau menjual harta pailit yang berupa benda bergerak yang berada dalam penguasaan kurator dalam rangka kelangsungan usaha debitor. Selanjutnya di dalam pasal 59 UUK-PKPU, menyatakan bahwa: dengan tetap memperhatikan ketentuan pasal 56, 57, dan pasal 58, kreditor pemegang hak tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya harus melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lambat dua bulan terhitung sejak dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana dimaksud dalam pasal 178 ayat (1).

Setelah lewat dua bulan, kurator harus menuntut diserahkannya barang yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual tanpa mengurangi hak

pemegang hak tersebut untuk memperoleh hasil penjualan agunan tersebut. Akan tetapi setiap waktu kurator dapat membebaskan barang yang menjadi agunan dengan membayar kepada kreditor yang bersangkutan jumlah kecil antara harga pasar barang agunan dan jumlah utang dijamin dengan barang agunan tersebut. Kreditor pemegang hak tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya, misal hak agunan atas panen. Pihak yang telah menjual barang-barang agunan tersebut diwajibkan untuk memberikan pertanggungjawaban kepada kurator tentang hasil penjualan barang yang menjadikan agunan dan menyerahkan kepada kurator sisa hasil penjualan setelah dikurangi jumlah utang, bunga dan biaya. Bila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi piutang yang bersangkutan, maka kreditor pemegang hak tersebut dapat mengajukan tagihan pelunasan atas kekurangan tersebut dari harta pailit sebagai kreditor konkuren, setelah mengajukan permintaan pencocokan piutang. (pasal 60 ayat (1) jo ayat (3) UUK-PKPU).³⁶

3. Harta Pailit

Menurut Pasal 21 UUK-PKPU, kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Ketentuan Pasal 21 UUK-PKPU tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu seluruh harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, di kemudian hari menjadi tanggungan

³⁶ *Ibid.*, hlm. 114.

(agunan) bagi seluruh utang debitor. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 21 UUK-PKPU di atas bukan tanpa pengecualian. Artinya, bukan tidak ada di antara harta kekayaan debitor, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, yang tidak dimasukkan ke dalam harta pailit. Pengecualian itu ditentukan dalam Pasal 21. Menurut Pasal 21, dari harta kekayaan yang diperoleh dan dimiliki oleh debitor selama berada dalam kepailitan dan saat putusan pailit dikeluarkan dikecualikan dari harta pailit, yaitu sebagai berikut.

- a. Barang-barang yang disebutkan dalam Hukum Acara Perdata Pasal 451 angka 2-5; uang atau gaji tahunan yang disebutkan dalam reglemen tersebut Pasal 749 ayat 3; dan hak cipta, atas hal mana tidak dapat diadakan penyitaan, seperti diuraikan dalam Hukum Acara Perdata Pasal 452 ayat (1), kecuali bila dalam kepailitan ini telah diajukan oleh para kreditor penagihan utang-utang, seperti yang disebutkan dalam ayat (2).
- b. Semua hasil pendapatan debitor pailit selama kepailitan, yaitu gaji suatu jabatan atau jasa, upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, dimana hal itu ditetapkan oleh hakim pengawas.
- c. Uang yang diberikan kepada debitor pailit untuk memenuhi kewajiban pemberian nafkahnya menurut peraturan perundang-undangan.
- d. Sejumlah uang yang ditetapkan oleh hakim pengawas dari pendapatan hak nikmat hasil, seperti yang dimaksud dalam KUH

Perdata Pasal 311 untuk menutup beban yang disebut dalam Pasal 312.

- e. Tunjangan dari pendapatan anak-anaknya yang diterima oleh debitor pailit berdasarkan KUH Perdata Pasal 318.

Selain harta kekayaan debitor di atas, mengingat hak separatis yang dimiliki oleh kreditor pemegang hak jaminan, maka harta kekayaan debitor yang telah dibebani dengan suatu hak jaminan, yaitu hak tanggungan, hipotek, gadai, dan fidusia, dikecualikan pula dari harta pailit.³⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah “jaminan” merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* dan *cautio* yaitu kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditor.³⁸ Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan adalah harta benda milik debitor atau pihak ketiga yang ikut sebagai alat pembayaran jika terjadi wanprestasi terhadap debitor pailit. Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan

50. ³⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Kepailitan*, cetakan pertama, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009, hlm.

³⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 69.

yang diperjanjikan. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit.

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yakni:³⁹ pertama, untuk pembayaran utang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentu jumlah pembiayaan yang dapat diberikan kepada pihak debitor. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin.

Menurut Prof. Soebekti, jaminan yang ideal (baik) dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut.

- a. Dapat membantu memperoleh kredit atau pinjaman bagi pihak yang memerlukannya.
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit atau pembiayaan untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
- c. Memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa apabila perlu maka mudah diuangkan untuk melunasi utang si debitor.

Adapun yang dijadikan jaminan kredit oleh calon debitor adalah sebagai berikut.

³⁹ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Indonesia “Kajian berdasarkan hukum nasional dan prinsip ekonomi syariah”*, cetakan pertama, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 1.

- a. Jaminan benda berwujud seperti tanah, kendaraan bermotor dan lain-lainnya.
- b. Jaminan benda tidak berwujud seperti sertifikat tanah, sertifikat deposit, sertifikat saham dan lain-lainnya.⁴⁰

2. Penggolongan Jaminan

Penggolongan jaminan terdiri dari berbagai macam tergantung dari sudut pandang mana kita melihatnya. Dari beberapa literatur penggolongan jaminan tersebut sebagai berikut:⁴¹

- a. Jaminan Berdasarkan Undang-Undang dan Jaminan Berdasarkan Perjanjian

Jaminan berdasarkan Undang-Undang dapat dilihat dalam Pasal 1131 KUHPerdara, sedangkan jaminan berdasar perjanjian yaitu terjadinya jaminan karena adanya perjanjian pembebanan dalam bentuk gadai, fidusia, hak tanggungan dan jaminan perorangan serta garansi bank.

- b. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan umum meliputi pengertian untuk semua kreditor (kreditor konkuren) dan seluruh harta kekayaan yang tidak ditunjuk secara khusus seperti yang ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Jaminan khusus yaitu hanya untuk kreditor tertentu (kreditor preferen) dan benda jaminannya ditunjuk

⁴⁰ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, *Op.cit*, hlm. 2.

⁴¹ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, *Op.cit*, hlm. 26.

secara khusus (tertentu) pula yaitu, gadai, fidusia, hak tanggungan apabila orang/Badan Hukum yaitu penanggungan atau misal garansi bank.

Dengan demikian, seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena Undang-Undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya. Dalam jaminan bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor-kreditor lain, tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor-kreditor lain. Agar seorang kreditor mempunyai kedudukan yang lebih baik dibanding kreditor lainnya, maka utang kreditor tersebut dapat diikat dengan hak jaminan khusus sehingga kreditor tersebut memiliki hak preferensi dalam pelunasan utangnya. Hak preferensi tersebut dapat dilihat pada klausul terakhir Pasal 1132 KUHPerdara, yakni: “.....kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.⁴² Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan sehingga perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan atau *assesoir*. Artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok (perjanjian kredit).

⁴² Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, *Op.cit*, hlm. 26.

Menurut hukum perdata terdapat dua jenis jaminan kredit yaitu sebagai berikut:⁴³

1) Jaminan Kebendaan (*personal en zakelijk zekerheid*)

Yaitu jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda. Jaminan kebendaan dapat dibedakan menjadi:

a) Jaminan benda berwujud yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti: tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin/peralatan, dan barang dagangan.

b) Jaminan benda tidak berwujud, yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat yang dijadikan jaminan seperti:

1. Sertifikat saham

Sertifikat saham adalah surat berharga yang mencantumkan kata saham di dalamnya sebagai tanda bukti kepemilikan Sebagian dari modal perseroan atau tanda bukti keikutsertaan seseorang dalam perseroan.

2. Sertifikat obligasi

Sertifikat obligasi adalah surat berharga yang mencantumkan kata obligasi di dalamnya dan menyanggupi membayar atau mengembalikan jumlah pokok dengan bunga tertentu sebagaimana yang disebutkan dalam sertifikat obligasi itu.

3. Sertifikat tanah

⁴³ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, *Op.cit*, hlm. 43.

Sertifikat tanah adalah surat yang menunjukkan identitas seseorang, dan gambaran tentang tanah yang menjadi objek guna menerangkan kepemilikan tanah sebagai alat bukti hak atas tanah.

4. Sertifikat deposito

Sertifikat deposito adalah surat berharga atas tunjukkan dalam rupiah yang merupakan surat pengakuan utang dari bank dan LKBB dapat diperjualbelikan dalam pasar uang.

5. Rekening tabungan

Rekening tabungan adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.

6. Rekening giro

Rekening giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan memindahbukukan.

7. Wesel

Wesel adalah surat yang memuat kata wesel di dalamnya, ditanggali dan ditandatangani di suatu tempat, penerbit memberi perintah tanpa syarat kepada tersangkut untuk pada hari bayar-membayar sejumlah uang kepada orang

(penerima) yang ditunjuk oleh penerbit atau penggantinya di suatu tempat tertentu.

8. Dan surat tagihan lainnya.

2) Jaminan Perorangan (*borgtotcht*)

Dasar hukum dari jaminan perorangan/penanggungan dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku III title XVII Pasal 1820 tentang penanggungan. Jaminan perorangan yaitu jaminan seorang pihak ketiga yang mana guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini tidak dapat memenuhinya. Pihak ketiga bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitor. Berbeda dengan jaminan kebendaan, jaminan perorangan jarang dipraktikkan oleh debitor yang ingin mengajukan kredit ke bank. Hal ini disebabkan kurangnya pengetahuan debitor mengenai prosedur dan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan perorangan.

3. Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Pada prinsipnya, tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada Lembaga-lembaga keuangan non-bank, karena benda yang dapat dijamin haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu:

- a. Dapat membantu secara mudah perolehan kredit bagi pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya; dan

- c. Memberikan kepastian bagi kreditor, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah digunakan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena Lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditor dan debitor. Manfaat bagi kreditor adalah dengan adanya benda jaminan akan mewujudkan keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor. Sedangkan manfaat bagi debitor adalah dengan adanya benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari Lembaga keuangan atau Lembaga pembiayaan, sehingga tidak menimbulkan rasa khawatir dalam pengembangan usahanya. bagi Lembaga keuangan/Lembaga pembiayaan tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut. Memberikan kepastian hukum adalah memberikan kepastian bagi pihak kreditor dan debitor. Kepastian bagi kreditor adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitor. Sedangkan bagi debitor adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan.⁴⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

⁴⁴ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, *Op.cit*, hlm. 40.

1. Hak Jaminan Kebendaan Lahir Dari Perjanjian Jaminan Kebendaan

Jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitor kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. dengan kata lain, jaminan disini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitor seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.⁴⁵ Sesuai perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, saat ini Lembaga jaminan kebendaan tidak hanya sebatas gadai dan hipotek saja sebagaimana aturannya dijumpai dalam Buku II KUH Perdata. Sedasar dengan berlakunya UUPA, maka hak atas tanah kalau saat sekarang disodorkan selaku benda jaminan, maka Lembaga yang dipergunakan adalah Hak Tanggungan yang aturannya dapat disimak dalam UUHT. Selain itu disusul lagi munculnya Lembaga jaminan kebendaan Fidusia yang tertuang dalam Undang-Undang Fidusia. Dengan demikian di Indonesia saat ini mempunyai empat (4) macam Lembaga jaminan kebendaan yakni gadai dan hipotek yang tercantum aturannya dalam KUHPerdata, ditambah Hak Tanggungan dan Fidusia. Ke empat-empat Lembaga jaminan kebendaan ini dapat didayagunakan dalam bisnis, khususnya oleh dunia perbankan, dengan cara membuat perjanjian jaminan kebendaan antara kreditor dan debitor.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 3.

Pembuatan perjanjian jaminan kebendaan, konkritnya dapat berupa Perjanjian Jaminan Gadai, Perjanjian Jaminan Hipotek, Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan, atau Perjanjian Jaminan Fidusia, yang kesemuanya itu eksistensinya tergolong sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Sebagai perjanjian tambahan, berarti baru ada kalau didahului oleh perjanjian pokok yang berujud perjanjian kredit. Nasib perjanjian tambahan bergantung pada perjanjian pokok, dimana kalau perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian tambahan juga berakhir. Dan tidak sebaliknya, sebab kalau perjanjian *accessoir* berakhir, itu tidak mengakibatkan perjanjian pokok ikut berakhir. Keberadaan perjanjian pokok lalu disusul dengan perjanjian tambahan, ini merupakan pola umum yang berlaku di dunia perbankan saat melakukan penyaluran dana pinjaman, sebagai salah satu wujud untuk merefleksikan prinsip kehati-hatian.⁴⁶

2. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

⁴⁶ Moch. Isnaeni, *Op.Cit.*, hlm. 95.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan pada dasarnya adalah suatu jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Terdapat 2 proses tahap kegiatan yang perlu dilakukan dalam pembebanan hak tanggungan, yaitu :⁴⁷

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

3. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka objek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yakni:⁴⁸

⁴⁷ Apriska Sonia Pattinasarany, *Aspek Hukum Hak Milik Atas Rumah Dan Tanah Menurut UU No. 1 Tahun 2011 Sebagai Jaminan Utang Dengan Dibebani Hak Tanggungan*, dikutip dari Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, 2006. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 62.

⁴⁸ Zaeni asyhadie, Rahma kusumawati, *Op.Cit*, hlm. 195.

- a. Dapat dinilai dengan uang. Artinya objek hak tanggungan tersebut harus dapat diperjualbelikan dan bernilai dengan uang.
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena dapat dipindahtangankan kepada kreditor, yang apabila diperlukan untuk membayar utang debitor yang dijamin pelunasannya, benda jaminannya dapat dipindahtangankan kepada pihak ketiga untuk dijual atau dilelang.
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku. maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan objek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh Undang-Undang sebagai benda yang dapat dipertanggungkan.

Dalam Pasal 4 UUHT disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:

- 1) Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- 2) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D))
- 5) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang

diberikan oleh negara. (Pasal 27 jo. UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun).

4. Asas-asas Hak Tanggungan

Secara lebih terperinci Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan asas-asas hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:⁴⁹

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan;
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikuit dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru aka nada di kemudian hari;
- f. Hak tanggungan bersifat accesoir;
- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada;
- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang;

⁴⁹ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, cetakan kedua, Laksbang Yustitia ,Surabaya, 2017, hlm. 4.

- i. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada;
- j. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan;
- k. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (asas spesialisitas);
- l. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas);
- m. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu;
- n. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji;
- o. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan Pasal 20 UUHT, yang menyatakan bahwa pada prinsipnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara:⁵⁰

- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil

⁵⁰ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 247.

penjualan tersebut”. Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut adalah hak yang semata-mata diberikan oleh Undang-Undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.

b. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 14 UUHT yang secara jelas menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT bahkan ditegaskan bahwa sertifikat hak tanggungan adalah *Grosse Akta Hypotheek*. Berlakunya sertifikat hak tanggungan sebagai *Grosse Akta Hypotheek*, sebagaimana telah dijelaskan di atas adalah sebagai konsekuensi dari system *Registration of Titles* yang dianut oleh UUPA. Pasal 14 ayat (1) UUHT merumuskan kembali, sebagai akibat dari registration of titles, tanda bukti keberadaan atau eksistensi hak tanggungan, dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Sertifikat hak tanggungan jelas memperlihatkan pada kita bahwa sertifikat tersebut memiliki title eksekutorial, diperjanjikan atau tidak dalam perjanjian atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu grosse akta hipotek yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.⁵¹

Dari penjelasan yang diberikan di atas, dapat diketahui bahwa eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

- a. Di muka umum, melalui pelelangan;
- b. Secara sukarela.

Dalam UUK-PKPU menyebutkan jangka waktu eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 59 ayat (1) yakni: kreditor pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) harus melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (1).⁵² Waktu dua bulan dimaksud bukan berarti kreditor separatis sudah harus selesai melakukan eksekusi melainkan dalam jangka waktu tersebut kreditor separatis sudah mulai melakukan proses eksekusi. Apabila dilihat dari proses eksekusi hak tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 UUHT. Dalam proses tersebut penjualan obyek hak tanggungan dirasa apabila di berikan dalam jangka waktu 2 bulan atau

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 256.

⁵² Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan

90 hari seperti yang di atur dalam UUK-PKPU dan setelah itu harus di serahkan kepada kurator di rasa tidak memberikan waktu yang cukup yang di dapatkan oleh Kreditor Pemegang Hak Tanggungan. Karena Kreditor Pemegang Hak Tanggungan sudah di lindungi juga Hak-nya oleh UUHT yang tertulis dalam pasal pasal 21 yang berisi, “Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini. UUK-PKPU tidak memperhatikan hak yang seharusnya di miliki oleh pemegang hak tanggungan atau dalam hal ini masuk dalam Kreditor Preferen. Sehingga di rasa tidak berkeadilan penyelesaian suatu permasalahan yang semestinya di atur dalam kedua Undang-undang apabila hanya satu undang-undang saja yang di perhatikan dengan mengesampingkan undang-undang yang lain karena kedua Undang-Undang berada di hierarki perundang-undangan yang sama.⁵³”

6. Hak Tanggungan dalam Kepailitan

a. Konsekuensi Hukum Atas Lewatnya Waktu Eksekusi Hak Tanggungan

Kewenangan kreditor separatis untuk menjual sendiri benda objek hak tanggungan ada batas berlakunya. Dalam system hukum kepailitan

⁵³ Mukhamad Khabib Risvian, Hanif Nur Widhiyanti, Reka Dewantara, “Perlindungan Hukum Kreditor Yang Memegang Hak Tanggungan Dalam Kepailitan”, Jurnal Cakrawala Hukum, Volume 13 No. 1 April 2022, hlm. 36.

batasan tersebut adalah dua bulan setelah masa insolvensi seperti yang tercantum di dalam Pasal 59 ayat (1) UUK-PKPU seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Artinya, jika benda objek jaminan utang belum juga terjual selama dua bulan setelah masa insolvensi, maka kewenangan mengeksekusi/menjual benda objek jaminan utang beralih ke pihak kurator, dengan konsekuensi kreditor separatis harus juga ikut membayar ongkos-ongkos kepailitan (termasuk *fee* kurator) dan utang harta pailit bahkan, kedudukan tagihannya menjadi di bawah utang pajak, berhubung utang pajak harus dibayar terlebih dahulu sebelum boedel dibagi (juga sebelum dibagi kepada kreditor separatis). Padahal, jika benda objek hak tanggungan berhasil dieksekusi sendiri oleh kreditor separatis (pemegang hak tanggungan), maka kreditor separatis dapat mengambil seluruh hasil penjualan tersebut, bahkan tanpa perlu membayar biaya kepailitan. Kreditor separatis hanya harus membayar biaya-biaya dalam proses eksekusi tersebut yang menjadi kewajiban penjual, contohnya biaya akta jual beli, biaya balik nama, pajak jual beli, dan sebagainya seperti dalam proses jual beli normal lainnya.⁵⁴

Sehingga dengan kata lain, konsekuensi hukum kreditor separatis yang belum bisa mengeksekusi barang jaminannya dalam waktu 60 hari adalah barang jaminan tersebut diminta oleh kurator dan kemudian akan dijualkan oleh kurator sesuai dengan ketentuan Pasal 185 UUK-PKPU tanpa mengurangi hak dari kreditor separatis, dan kreditor separatis juga

⁵⁴ Munir fuady, *Op.Cit*, hlm. 95-96.

harus membayar ongkos-ongkos kepailitan dan utang harta pailit dan kedudukan tagihannya menjadi di bawah utang pajak. Barang jaminan yang telah diserahkan kepada kurator untuk dijual tersebut adalah bukan untuk digabung ke dalam harta pailit, melainkan dijual secara terpisah. Karena jika barang agunan tersebut dimasukkan ke dalam harta pailit, kreditor separatis akan mendapatkan hasil yang tidak maksimal dari penjualan tersebut karena kedudukan barang agunan yang masuk ke dalam harta pailit menjadi hak semua kreditor, bukan hanya kreditor separatis saja.

Sebenarnya antara UUK-PKPU dan UUHT sudah sama-sama melakukan tindakan preventif dengan melakukan suatu perlindungan untuk mencegah suatu pelanggaran yang terjadi di kemudian hari dengan melindungi masing-masing pihak antara pihak kreditor dan pihak debitor yang tidak beritikad baik dalam penyelesaian permasalahan hutang piutang. Sebenarnya antara UUHT dan UUK-PKPU sama-sama ingin menengahi dan mendapatkan solusi yang terbaik dalam menyelesaikan permasalahan hutang piutang yang terjadi antara kreditor dan debitor. Tetapi yang terjadi muncul suatu permasalahan atau benturan hukum yang mengatur tentang batasan waktu yang menjadi sumber permasalahan antara UUHT dan UUK-PKPU sehingga membuat bingung para stakeholder yang terlibat antara permasalahan hutang piutang mulai dari para penegak hukum maupun

para pihak yang terikat dalam permasalahan hutang piutang yang terjadi.⁵⁵

b. Kedudukan Pemegang Hak Tanggungan terhadap Harta Pailit

Ada beberapa hal yang istimewa bagi kreditor hak tanggungan dalam suatu proses kepailitan seperti juga terhadap kreditor hipotek, fidusia, dan gadai yaitu sebagai berikut:⁵⁶

- 1) Kreditor pemegang hak tanggungan merupakan kreditor preferens. Artinya kepada kreditor pemegang hak tanggungan piutangnya harus dibayar terlebih dahulu sebelum dibayar kepada kreditor lain, dengan beberapa pengecualian.
- 2) Kreditor pemegang hak tanggungan merupakan kreditor separatis. Artinya kepada kreditor pemegang hak tanggungan dipersilahkan mengeksekusi sendiri (menjual sendiri) terhadap barang objek hak tanggungan, tanpa perlu campur tangan kurator.
- 3) Kreditor pemegang hak tanggungan merupakan kreditor terkena penangguhan eksekusi. Artinya, kepada kreditor pemegang hak tanggungan dikenakan penangguhan eksekusi selama maksimal 90 hari sejak tanggal putusan pailit.

⁵⁵ Mukhamad Khabib Risvian, Hanif Nur Widhiyanti, Reka Dewantara, *Op.Cit.*,Hlm. 35.

⁵⁶ Munir fuady, *Op.Cit*, hlm. 94.

Manakala hasil penjualan barang objek jaminan hak tanggungan (sebagai kreditor separatis) tidak mencukupi untuk membayar utang debitor, pemegang hak tanggungan dapat meminta kekurangan dalam posisinya sebagai kreditor bersaing (konkuren). Karena itu, dalam system hukum kepailitan, jika dari awal diperkirakan hasil penjualan barang objek jaminan hak tanggungan tidak akan mencukupi pembayaran seluruh utang dari kreditor separatis pemegang hak tanggungan, maka kreditor separatis pemegang hak tanggungan tersebut dapat, di samping mendaftarkan diri selaku kreditor separatis/preferens, mendaftarkan diri lagi selaku kreditor bersaing (konkuren) terhadap sisa utang yang diperkirakan tidak akan dicakupi oleh hasil eksekusi jaminan utang tersebut.

Pasal 21 UUHT tetap memberikan jaminan kewenangan pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan segala hak yang diperolehnya sebagai kreditor separatis walaupun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, sehingga persil jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan.

Dengan perkataan lain persil jaminan dipisahkan dari boedel kepailitan.

D. Tanah dan Bangunan Pihak Lain Yang Dibebani Jaminan Hak Tanggungan Setelah Masa Eksekusi Berakhir Termasuk Dalam Harta Pailit

Pemegang Hak Tanggungan memerlukan perlindungan hukum akan adanya kepastian hak yang di pegangnya. Dengan adanya batasan dalam

penjualan yang di atur oleh UUK-PKPU dirasa tidak memberi cukup waktu bagi kreditor separatis dalam melakukan penjualan sehingga UUK-PKPU dengan kekuatannya merampas hak yang sebelumnya dimiliki oleh seorang Kreditor. Di karenakan dalam UUHT juga mengatur tentang siapa yang berhak menjual dan siapa yang berwenang akan objek hak tanggungan. Dan kenapa Kreditor juga memilih untuk memilih jaminan khusus di karenakan Kreditor ingin menyelamatkan Harta yang di pinjam oleh seorang Debitor. Karena dengan adanya jaminan khusus maka kreditor akan mendapatkan kembali hutang dengan jumlah hutang yang sama yang di pinjam oleh Debitor. Tapi apabila tidak menggunakan jaminan khusus maka akan di masukan Boedel Pailit dan akan di bagikan secara merata dengan Kreditor lainnya.⁵⁷

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak dengan melakukan penjualan lelang secara umum tanpa *fiat* (persetujuan) eksekusi kepada pengadilan negeri. Cara eksekusi demikian biasa disebut sebagai parate eksekusi. Ketentuan mengenai paratae eksekusi lahir dari suatu janji yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*).

⁵⁷ Mukhamad Khabib Risvian, Hanif Nur Widhiyanti, Reka Dewantara, *Op. Cit.*, hlm.32.

Pemberi dan penerima hak tanggungan tingkat pertama dapat memperjanjikan hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitor wanprestasi.⁵⁸

Dalam UUHT juga terdapat ketentuan bahwa jika debitor atau pemberi hak tanggungan tidak membayar utang sebagaimana yang diperjanjikan, maka pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi objek hak tanggungan untuk dijual lelang guna melunasi pembayaran utang beserta bunga dan biaya. Sertipikat hak tanggungan mempunyai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Berdasarkan title eksekutorial itu maka sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sertifikat hak tanggungan tersebut berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat 2 dan 3 UUHT). Umumnya penjualan dilakukan melalui pelelangan umum, namun dapat pula para pihak memperjanjikan untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas obyek hak tanggungan asal disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.⁵⁹

Dalam kasus kepailitan, eksekusi jaminan hak tanggungan ditangguhkan selama 90 hari seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, kemudian setelah dimulainya masa insolvensi maka kreditor pemegang

⁵⁸ M. Khoidin, *Op.Cit.*, hlm. 89.

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 91.

jaminan dapat langsung mengeksekusi benda jaminan tersebut dalam jangka waktu 60 hari. Ketika waktu eksekusi selama 60 hari telah terlewati dan kreditor separatis belum dapat mengeksekusi jaminan, maka kreditor separatis harus menyerahkan benda yang menjadi agunan untuk dijual oleh kurator dan dari hasil penjualannya tersebut kurator dapat memberikan besaran utang, bunga dan biaya kepada kreditor separatis. Pada dasarnya dalam Pasal 59 UUK-PKPU tidak menjelaskan bahwa benda yang menjadi agunan, setelah masa eksekusi berakhir dan belum juga terjual maka masuk ke dalam harta pailit. Jika benda agunan tersebut masuk ke dalam harta pailit, yang terjadi adalah kreditor separatis tidak lagi memiliki kedudukan istimewa, karena sesuatu yang membuatnya istimewa yakni jaminan kebendaan telah masuk ke dalam harta pailit yang akan dibagikan kepada semua kreditor konkuren.

E. Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan Menurut Prespektif Islam

Dalam syariat Islam mengenai jaminan diperbolehkan. Landasan hukum syariah yang memperbolehkannya adalah sebagai berikut:⁶⁰

1. Al-Qur'an QS. Al-Baqarah (2):283

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka

⁶⁰ Zaeni asyhadie, Rahma kusumawati, *Op.Cit*, hlm. 6.

hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika Sebagian kamu mempercayai Sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian dan barang siapa yang menyembunyikannya, Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

2. Hadist

“Dari Aisyah r.a menjelaskan bahwa Rasulullah Saw., pernah membeli makanan dari orang Yahudi dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi beliau.” (HR. Bukhori).

3. Ijtihad

Kalangan ulama bersepakat, bahwa *Rahn* boleh dilakukan dalam perjalanan ataupun tidak, asalkan barang jaminan itu langsung dikuasai (Al-Qabdh) secara hukum oleh pemberi piutang. Misalnya barang jaminan berbentuk sebidang tanah, maka yang dikuasai adalah surat jaminan tanah tersebut (sertifikat).

Dalam syariat Islam jaminan dikenal dalam 2 (dua) istilah. Pertama, jaminan yang berupa orang disebut dengan istilah “*Damman* atau *Kafalah*” dan jaminan yang berupa harta benda disebut juga dengan istilah “*Rahn*”. Jaminan dalam Hukum Islam untuk jaminan kebendaan disebut dengan *Al-Rahn* secara etimologi, kata *al rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan atau agunan. Sedangkan menurut istilah *al-rah*n adalah harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Berdasarkan definisi yang berasal dari ulama madzhab Maliki tersebut, obyek jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana

keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama. Benda yang dijadikan barang jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual, tapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan (agunan), yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertifikat sawah).

Berbeda dengan definisi di atas, menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali, *ar rahn* adalah : menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya itu. Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan (agunan) utang itu hanya yang bersifat materi; tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama madzhab Maliki. Barang jaminan itu boleh dijual apabila utang tidak dapat dilunasi dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak. Bila barang jaminan itu telah dikuasai oleh pemberi utang, maka akad *ar rahn* bersifat mengikat bagi kedua belah pihak. Oleh sebab itu, utang itu terkait dengan barang jaminan, apabila utang tidak dapat dilunasi, barang jaminan dapat dijual dan utang dibayar. Apabila dalam penjualan barang jaminan itu ada kelebihan, maka wajib dikembalikan kepada pemiliknya.⁶¹ Sedangkan Ulama Hanafiyah mendefinisikan dengan “Menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai

⁶¹ Satya Haprabu, “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam”, Jurnal Repertorium Volume IV No. 1 Januari-Juni 2017, hlm.54.

pembayar hak (piutang itu, baik seluruhnya maupun sebagian dari barang tersebut”.⁶²

Penerapan di dalam sudut pandang *ar rahn* dalam transaksi dalam Lembaga pembiayaan syariah dapat diterapkan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu :⁶³

- a. *Rahn* sebagai produk tersendiri yaitu berupa produk yang dikenal sebagai produk gadai. Produk gadai dimana bank syariah atau Lembaga pembiayaan syariah dalam hal ini memberikan jaminan (*qardh*) kepada nasabah menyerahkan barang (*rah*) kepada bank dalam kaitan *rahn* sebagai produk, bank hanya menerima biaya administrasi sebagai upah (*fee* atau *ujrah*) penyimpanan barang dan asuransi penyimpanan barang.
- b. *Rahn* sebagai produk pelengkap adalah berupa akad tambahan (*accessoir*) terhadap produk-produk lain seperti pada saat ada pembiayaan yang lain seperti semisal adanya pembiayaan. Bank meminta agunan (*rahn*) sebagai konsekuensi dari pelaksanaan undang undang menyangkut prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*).

Dalam fatwa DSN MUI nomor 25/DSN/MUI/III/2002 tentang *Rahn* dan Fatwa Nomor 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* Emas, *rahn* didefinikan dengan: “*Menahan barang sebagai jaminan atas utang*”,

⁶² Zaeni asyhadie, Rahma kusumawati, *Op.Cit*, hlm. 9.

⁶³ Satya Haprabu, *Op.Cit.*, hlm. 54

sedangkan Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab I tentang Ketentuan Umum Pasal 20 angka 14 dinyatakan bahwa *Rahn* adalah: “Penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan”.⁶⁴

Sehubungan pengertian agunan sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan prinsip-prinsip *Rahn* yang telah dibahas, bahwa *rahn* identik sebagai agunan walaupun dalam pengaturannya belum dijelaskan secara jelas dan gamblang akan tetapi ada penjelasan yang mengarahkan kesana walaupun belum diatur secara tegas mengenai Jaminan. Berkaitan dengan pembiayaan yang dilakukan di perbankan syariah dan pembiayaan syariah, pada dasarnya kaidah hukum islam pada dasarnya lebih mengutamakan adanya kebaikan (kemaslahatan).

Kemaslahatan diimplementasikan dalam hubungan hukum digunakan untuk pengembangan usaha di dalam masyarakat, adanya jaminan bukan untuk merusak atau menahan harta akan tetapi untuk menghindari kemudharatan dan lebih menjaga kepercayaan diantara bank syariah dan nasabah yang meminjam uang terjadi saling tanggung jawab, dasar dari syariah sebenarnya adalah kepercayaan.⁶⁵ Sehingga pada umumnya pengertian jaminan kebendaan hak tanggungan memiliki arti yang berbeda-beda menurut beberapa madzhab, dan bila dilihat dari konsep

⁶⁴ Zaeni asyhadie, Rahma kusumawati, *Op.Cit*, hlm. 9.

⁶⁵ Satya Haprabu, *Op.Cit.*, hlm. 54.

jaminan kebendaan hak tanggungan yang berlaku di Indonesia, adalah lebih mendekati ajaran dari Madzhab Syafi'i, yang pada dasarnya hak tanggungan merupakan hak *accessoir* yang dijadikan sebagai jaminan jika yang berutang tidak dapat membayar utangnya kepada si pemberi utang.

Mengenai syarat jaminan menurut ketentuan syariat Islam pada dasarnya segala sesuatu yang diperbolehkan untuk dijual boleh untuk dijadikan jaminan (*borg*) utang. Barang-barang yang diperjualbelikan harus memenuhi persyaratan berikut:⁶⁶

- 1) Barang itu sah milik si penjual. Demikian juga dengan benda yang dijamin harus sah milik debitor.
- 2) Barang itu suci. Barang najis tidak sah diperjualbelikan, seperti arak, babi, darah dan benda-benda lain yang termasuk najis.
- 3) Barang itu jelas dan dapat diserahterimakan. Jual beli yang barangnya tidak jelas dan tidak dapat diserahterimakan, seperti menjual ikan di laut, tidak sah. Jual beli seperti ini termasuk penipuan dan dilarang agama.
- 4) Kualitas barang tersebut jelas.

Disamping itu, barang yang dijadikan jaminan sudah wujud/ada pada waktu dibuatnya perjanjian (terjadinya perjanjian). Hal ini untuk memungkinkan

⁶⁶ Zaeni asyhadie, Rahma kusumawati, *Op. Cit*, hlm. 41.

bagi barang yang dijadikan jaminan untuk diserahkan seketika itu pada
murtahin.



BAB III

ANALISIS TANAH DAN BANGUNAN MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL PAILIT

A. Keabsahan harta milik pihak lain yang dimasukkan dalam boedel pailit

Berikut merupakan asset jaminan kebendaan PT. EPLJ yang diberikan kepada Bank Mandiri:

Tabel 1. Daftar Asset Jaminan Kebendaan PT. EPLJ kepada Bank Mandiri

No.	Nama Asset	Luas (m2)	Bukti Kepemilikan
1.	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Ketos, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten.	448	SHM No. 54/Ketos a.n. Edijanto
		3,047	SHM No. 55/Ketos a.n. Edijanto
		372	SHM No. 56/Ketos a.n. Edijanto
		1,462	SHM No. 57/Ketos a.n. Edijanto
		375	SHM No. 58/Ketos a.n. Edijanto
		1,743	SHM No. 59/Ketos a.n. Edijanto
		1,694	SHM No. 60/Ketos a.n. Edijanto
		1,318	SHM No. 61/Ketos a.n. Edijanto
		305	SHM No. 62/Ketos a.n. Edijanto
		554	SHM No. 63/Ketos a.n. Edijanto
		672	SHM No. 64/Ketos a.n. Edijanto
		926	SHM No. 65/Ketos a.n. Edijanto
		414	SHM No. 66/Ketos a.n. Edijanto
2.	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Sukamaju, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Banten.	1,056	SHM No. 169/Sukamaju a.n. Edijanto
		300	SHM No. 111/Sukamaju a.n. Edijanto
		710	SHM No. 112/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,690	SHM No. 113/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,498	SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,665	SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto
478	SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto		
1,967	SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto		

			SHM No. 127/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 153/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 154/Sukamaju a.n. Edijanto
3.	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Jenggot, Kecamatan Kronjo, Kabupaten Tangerang, Banten.	14,700 11,580	SHM No. 105/Jenggot a.n. Edijanto SHM No. 106/Jenggot a.n. Edijanto
4.	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran Nomor 8, Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten.	5,740	SHM No. 149/Cukanggalih a.n. Felisa Ardiani
5.	Tanah dan Bangunan Ruko yang berdiri di atasnya berlokasi di Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.	68	SHGB No. 3347/Penjaringan NIB 00391 a.n. Lanny Lestari Alim
6.	Bangunan Apartemen berlokasi di Puri Kemayoran Tower II Lt. 25 No. 225 C-D, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.	83.90 83.90	SHMSRS No. 3885/XXII/II/Kebon kosong SHMSRS No. 3886/XXII/II/Kebon kosong Keduanya a.n. Lanny Lestari Alim
7.	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten.	6,965	SHGB No. 18/Cukanggalih a.n. Edijanto
8.	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten.	5,735	SHM No. 150/Cukanggalih a.n. Tjiam Lie Hoa

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, (selanjutnya disebut Bank Mandiri) dengan PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (selanjutnya disebut PT. EPLJ), PT. EPLJ mempunyai utang kepada Bank Mandiri yang di dasari dengan:⁶⁷

1. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.JTH/171/PK-KMK/2007 Nomor 8 tgl.21/6/2007 Jo. Akta Addendum I (Pertama) Nomor 16 tgl.25/1/2008 Jo. Akta Addendum II (Kedua) Nomor 4 tgl.1/7/2008 Jo. Akta Addendum III (Ketiga) Nomor 17 tgl.18/8/2009 Jo Addendum IV (Keempat) tgl.20/8/2009 jo. Akta Addendum V (Pertama) Nomor 16 tgl.9/7/2010;
2. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja (EX L/C & TR) Nomor RCO.JTH/471/PK-KMK/2009 Nomor 18 tgl 18/8/2009 Jo. Addendum I (Kesatu) tgl.20/2008/2009 Jo Akta Addendum II (Kedua) Nomor 17 tgl.9/7/2010;
3. Akta Perjanjian Kredit Investasi (Penggabungan Kredit 1 & 2) Nomor RCO.JTH/472/PK-KI/2009 Nomor 19 tgl.18/8/2009 jo. Addendum I (Kesatu) tgl.20/8/2009 Jo. Akta Addendum II (Kedua) Nomor 18 tgl.9/7/2010 sesuai dengan suratnya Nomor TFS.SAM/LWO/001/2012 tanggal 9 Januari 2012 perihal Pengajuan Tagihan Piutang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kepada PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit);

Penjaminan (bortocht) diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jaminan pada dasarnya adalah persetujuan seorang pihak ketiga untuk kepentingan kreditor, guna memenuhi perikatan antara debitor dengan kreditor apabila debitor yang bersangkutan tidak memenuhi kewajibannya. Dapat juga diartikan bahwa jaminan pribadi merupakan jaminan perseorangan yang diberikan oleh pihak ketiga guna kepentingan

⁶⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 689k/Pdt.Sus/2012

kreditor dan untuk memenuhi kewajiban debitor apabila debitor tidak mampu memenuhi kewajibannya. *Pabbruwe* berpendapat menurut system hukum pemberian jaminan sebenarnya dapat berwujud: Pertama, Suatu borgtocht dalam pengertian Pasal 1820 KUHPerdara; Kedua, Suatu kesanggupan (Pasal 1316 KUHPerdara); atau Ketiga, Suatu perjanjian tersendiri yang berisikan kesanggupan dari pihak ketiga untuk menjamin pembayaran kembali utang seorang kreditor.⁶⁸

Dalam kasus antara PT. EPLJ dengan Bank Mandiri, perjanjian penjaminan tidak disebutkan secara tersurat oleh pihak debitor maupun kreditor di dalam putusan kasasi, sehingga berdasarkan analisis dari penulis, terdapat 2 kemungkinan yang dapat terjadi. Pertama, pihak ketiga dengan debitor sejak awal telah sepakat untuk melakukan borgtocht dan Kedua tidak adanya penjaminan penanggungan, maka terdapat pembebanan jaminan kebendaan hak tanggungan. Jika terdapat keterlibatan pihak ketiga dalam pemberian jaminan di perjanjian kredit, maka Kreditor akan melakukan penelusuran secara mendalam tentang hubungan hukum antara Debitor dengan pihak ketiga, dan dalam kasus ini, pihak ketiga yang menjaminkan hartanya untuk PT. EPLJ adalah Direksi dari PT. EPLJ. Direksi PT. EPLJ memberikan jaminan kebendaan hak tanggungan atas nama pribadinya guna kepentingan kredit PT. EPLJ kepada Bank Mandiri, maka dapat juga di artikan bahwa Direksi PT. EPLJ setuju menjadi

⁶⁸ Siti Anisah, *Personal Guarantee Corporate Guarantee dalam Putusan Peradilan Niaga*, Jurnal Hukum No. 19 Vol 9. Februari 2002, hlm.52.

penanggung atau penjamin apabila suatu saat nanti PT. EPLJ cidera janji atau tidak dapat membayar utang-utangnya, maka jaminan kebendaan hak tanggungan tersebut akan menjadi pelunasan bagi utang-utang PT. EPLJ kepada Bank Mandiri.

KUHPerduta juga telah memberikan hak-hak istimewa terhadap penjamin. Pertama, Hak kreditor menuntut lebih dahulu agar harta kekayaan debitor disita dan dilelang terlebih dahulu untuk melunasi utang debitor kepada kreditor, seperti yang diatur dalam Pasal 1831 KUHPerduta. Yang pada intinya hak ini memungkinkan kekayaan penjamin hanya sebagai cadangan saja untuk menutup sisa utang yang tidak dapat ditutup dengan harta debitor. Dengan demikian kewajiban penjamin hanya sebatas kekurangan yang tidak dapat dilunasi debitor. Namun disebutkan dalam Pasal 1832 KUHPerduta bahwa penjamin tidak dapat menggunakan hak tersebut, apabila penjamin melepaskan hak istimewanya.⁶⁹ Disini dapat dikonsepskan apabila penjamin utang PT. EPLJ memakai hak istimewanya maka, seluruh jaminan milik pihak lain hanya dapat digunakan setelah harta debitor tidak cukup untuk melunasi utang. Sehingga seluruh jaminan pihak ketiga tidak secara serta merta masuk ke harta pailit untuk melunasi seluruh utang, melainkan hanya melunasi sisa utang dari PT. EPLJ setelah harta PT. EPLJ tidak cukup untuk membayar utang. Namun jika hak istimewanya dilepas, maka seluruh jaminan tersebut ikut menjadi pembayaran pelunasan utang bagi semua utang PT. EPLJ. Dengan kata lain, seluruh jaminan

⁶⁹ *Ibid.*, hlm 53.

kebendaan hak tanggungan secara serta merta masuk dalam harta pailit dan ikut menjadi pembayaran bagi seluruh utang-utang dari debitor pailit.

Kedua, hak untuk meminta pemecahan utang yang diatur dalam Pasal 1837 KUHPerdara. Hak ini melekat apabila terdapat lebih dari satu penjamin. Artinya, apabila penjamin lebih dari satu, maka para penjamin mempunyai hak untuk minta kepada kreditor agar dilaksanakan pemecahan utang. Maksudnya adalah piutang kreditor dibagi atau dipecah antara para penjamin, sehingga masing-masing penjamin hanya menjamin sebagian utang debitor.⁷⁰ Hak istimewa yang kedua ini, memungkinkan jika para penjamin utang PT. EPLJ menggunakan haknya untuk minta kepada kreditor pemecahan utang. Sehingga piutang kreditor dibagi atau dipecah antara para penjamin, sehingga masing-masing penjamin utang hanya menjamin sebagian dari utang debitor. Namun dalam kasus PT. EPLJ dengan Bank Mandiri, tidak diuraikan tentang adanya pemecahan utang, dan para penjamin utang PT. EPLJ pun tidak disebutkan atau dijelaskan mengajukan pemecahan utang, sehingga dapat dikatakan bahwa para penjamin tidak menggunakan haknya untuk meminta pemecahan utang kepada kreditor.

Kewajiban yang diatur dalam penjaminan hanya hapus, apabila prestasi debitor dipenuhi atau kreditor melepaskan penjaminan pribadi tersebut. Pasal 1831 KUHPerdara mengatur penjamin tidak wajib

⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 54.

membayar kepada kreditor, kecuali jika debitor lalai membayar utangnya.⁷¹ PT. EPLJ telah lalai dalam melakukan pembayaran utang kepada Bank Mandiri sehingga Direksi sebagai penjamin utang, harus melepaskan harta jaminannya sebagai pelunasan utang PT. EPLJ.

Lalu bagaimana jika tidak terjadi perjanjian penjaminan antara pihak ketiga dengan debitor? Dapat penulis diasumsikan bahwa Bank Mandiri memiliki kepercayaan penuh kepada PT. EPLJ, sehingga Bank Mandiri dapat melepas begitu saja piutang dengan menerima jaminan kebendaan tersebut. Dengan demikian, setelah di analisis oleh penulis dalam kasus ini terdapat pembebanan jaminan kebendaan hak tanggungan dan juga terdapat kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh kurator. Kurator merupakan balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang ditunjuk oleh pengadilan niaga untuk mengurus dan membereskan harta pailit dan diawasi oleh hakim pengawas. Pada fakta di lapangan, dapat ditemukan kurator yang tidak selalu benar dan pintar. Kurator terkadang dapat melakukan kealpaan atau kelalaian karena kurangnya ketelitian dalam melakukan tugasnya. Bisa juga kurator belum terlalu paham tentang apa-apa saja yang dapat masuk dan tidak dapat masuk dalam harta pailit. Jika kurator terbukti melakukan kesalahan dan kelalaian serta menimbulkan kerugian harta pailit, maka kurator harus bertanggungjawab, seperti yang disebutkan dalam Pasal 72 UUK-PKPU.

⁷¹ *Ibid.*,

Pasal 1131 KUHPerdara menentukan bahwa jaminan umum merupakan segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor yang digunakan sebagai pelunasan utang. Harta debitor adalah harta yang benar-benar dan secara sah menurut hukum yang dimiliki oleh debitor, disini harus dapat dibuktikan bahwa harta tersebut benar-benar dimiliki dan diperoleh secara sah menurut hukum.⁷² Sehingga kalau terdapat harta orang lain, walaupun digunakan untuk jaminan pembayaran utang, tidak berarti masuk ke dalam harta pailit.

Penjaminan memang memungkinkan terdapat harta milik orang lain, seperti dalam penjaminan PT. EPLJ kepada Bank Mandiri. Jaminan yang diberikan penjamin atas penarikan pihak ketiga oleh debitor memang dapat dikatakan milik debitor. Lalu apakah boleh jaminan tersebut masuk harta pailit? Tentu saja jaminan boleh masuk dalam harta pailit selama jaminan tersebut masih atas nama debitor pailit. Perbedaan boedel pailit dengan jaminan yakni jika boedel pailit itu merupakan harta dari debitor pailit, sedangkan jaminan itu bisa terdapat harta milik orang lain dan harta milik debitor pailit. Lalu pertanyaannya adalah, apakah hukum jaminan bisa mengambil harta milik orang lain? Tentu saja bisa, karena orang lain merelakan harta miliknya untuk jaminan utang debitor. Lalu apakah harta pailit bisa mengambil harta oranglain? Dapat, selama sebelumnya telah

⁷² Bendesa Gede Mas Indriyanugraha Arjaya, I Gusti Ketut Ariawan, "Penetapan Boedel Pailit Dan Pengeluaran Benda Dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Nomor : 5 / Pdt.Sus.Gugatan Lain Lain/2017/Pn.Niaga.Sby Jo. No. 2/ Pdt.Sus/Pailit/2017/Pn.Niaga Sby)", hlm. 2.

melakukan perjanjian penanggungan dan kreditor separatis melepaskan hak istimewanya. Sehingga itulah perbedaan boedel pailit dengan jaminan.

Pasal 60 ayat (3) UUK-PKPU yang menyatakan bahwa kurator dapat menjualkan jaminan, baik milik debitor maupun milik pihak ketiga. Dalam kasus PT. EPLJ jaminan milik pihak ketiga dapat dijualkan oleh kurator, seharusnya hasilnya untuk diserahkan kepada Bank Mandiri, dan yang masuk harta pailit yakni hasil penjualan jaminan milik debitor pailit saja, karena hukum jaminan dengan kepailitan yang menyangkut boedel pailit itu jelas ada perbedaannya.

Berdasarkan analisa tersebut, penulis dapat menarik beberapa kesimpulan: Pertama, jika dalam perjanjian kredit terdapat perjanjian penjaminan, maka penjamin memiliki hak istimewa yang dapat digunakan atau dilepas. Ketika penjamin menggunakan hak istimewanya, maka harta jaminan dapat dijadikan pelunasan utang ketika harta debitor pailit sudah tidak cukup lagi untuk membayar utang-utangnya. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1831 KUHPerdara, ketika penjamin menggunakan hak istimewanya untuk membayar sisa utang debitor pailit, maka bisa saja jaminan milik pihak ketiga digunakan sebagai pelunasan sisa utang, tetapi tidak berarti masuk harta pailit.

Namun apabila para penjamin melepaskan hak istimewanya maka seluruh harta jaminan akan digunakan untuk membayar seluruh utang debitor, tanpa harus menunggu sisa utang yang belum terbayarkan dari

pelunasan harta debitor. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 1832 KUHPerdara, maka jaminan milik pihak ketiga yang masuk dalam harta pailit adalah menjadi sah-sah saja.

Disini harus dapat dibedakan antara harta jaminan milik penjamin dengan harta pailit. Jika harta jaminan digunakan sebagai pelunasan utang, maka uang hasil lelang/penjualan harus diberikan kepada kreditor pemegang hak kebendaan, dan apabila kreditor pemegang hak tanggungan merasa kurang dalam mendapat pelunasan, maka kreditor memiliki hak untuk mendaftar sebagai kreditor konkuren. Sehingga, terdapat ranah yang harus dipisah antara jaminan dan harta pailit dalam kasus ini yang mengakibatkan harta jaminan milik pihak ketiga tidak serta merta langsung masuk kepada harta pailit.

Kedua, apabila tidak terjadi penjaminan antara pihak ketiga dengan debitor, maka penulis mengasumsikan bahwa terdapat pembebanan jaminan kebendaan hak tanggungan. Jika didasari dengan jaminan kebendaan hak tanggungan, jaminan atas nama pihak ketiga tidak serta merta masuk dalam harta pailit, karena jaminan tersebut sebagai pelunasan utang yang diberikan kepada kreditor dan jaminan tersebut terpisah dari harta pailit. Maka dapat ditarik pengertian disini terdapat kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh kurator yang kurang cermat dalam membedakan harta yang dapat masuk dan tidak dapat masuk dalam harta pailit. Apabila kurator terbukti melakukan kelalaian maka harus dipertanggungjawabkan sesuai dengan bunyi Pasal 72 UUK-PKPU. Maka dengan dasar Pasal 21 UUK-PKPU yang

menentukan bahwa kepailitan merupakan seluruh kekayaan milik debitor pailit, dapat dikatakan bahwa tidak sah jika harta oranglain masuk dalam harta pailit.

Dalam proses pembebanan jaminan kebendaan hak tanggungan, para pihak yakni debitor maupun pihak ketiga sebagai pemberi jaminan dan kreditor selaku penerima jaminan harus membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan hadir secara langsung di hadapan PPAT. Pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Adapun dalam pembuatan APHT ini ada 2 (dua) tahapan yang harus dilalui yakni:⁷³

a) Tahap persiapan

PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat, dengan memperlihatkan sertifikat asli. Apabila sertifikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertifikat asli. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekannya. Apabila

⁷³ Haryati, Tesis : “*Proses Pembebanan Hak Tanggungan*”, (Semarang: Universitas Diponegoro, 1999) hlm. 114.

sertifikat tersebut ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:⁷⁴

a.1. Apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman, sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan---“, kemudian diparaf.

a.2. Apabila sertifikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan tanda.

b) Tahap pelaksanaan

b.1. Pembuatan APHT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b.2. Pembuatan APHT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 115.

berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

APHT merupakan suatu bukti kuat yang dimiliki oleh pemegang jaminan untuk menarik objek jaminan apabila debitur tidak dapat membayar utang-utangnya. Dalam pembebanan perjanjian jaminan, terdapat akibat hukum yang berbeda tergantung jaminan yang disepakati oleh para pihak. Jika di analisis mendalam dalam kasus antara Bank Mandiri dan PT. EPLJ, penjaminan penanggungan dan pembebanan jaminan kebendaan hak tanggungan merupakan hal yang dapat menjadi sebab-sebab masuknya harta orang lain ke dalam harta pailit.

B. Implikasi Putusan terhadap penetapan asset milik pihak ketiga yang masuk sebagai boedel pailit

- 1) Bank Mandiri selaku kreditor separatis kehilangan haknya untuk diistimewakan kedudukannya daripada kreditor lain.

Dasar dari kreditor memiliki kedudukan separatis apabila kreditor tersebut memegang barang jaminan. Ketika memasuki proses eksekusi jaminan, kreditor masih dalam kedudukan separatis karena masih memegang barang jaminan tersebut. Jaminan dari PT. EPLJ yang di pegang Bank Mandiri jumlahnya tidak sebesar utang, maka PT. EPLJ menarik pihak

ketiga untuk memberikan jaminan utang, dalam hal jaminan maka dipersilahkan. Tetapi dalam hal kepailitan, ketika harta milik pihak ketiga masuk harta pailit maka jaminan tersebut sudah tidak ada lagi. Jaminan yang menjadikan Bank Mandiri sebagai kreditor separatis sudah tidak ada lagi, maka Bank Mandiri bukan lagi separatis saat jaminan pihak ketiga masuk dalam harta pailit. Sehingga Bank Mandiri tidak bisa menjadi separatis terus menerus padahal sudah tidak memegang jaminan lagi.

Jaminan dapat dijualkan oleh kurator seperti yang di atur dalam Pasal 59 ayat (2) tetapi hasilnya tidak seharusnya masuk dalam boedel pailit, tetapi diserahkan pada Bank Mandiri. Sedangkan yang masuk harta pailit adalah jaminan hasil lelang milik debitor pailit saja.

2) Piutangnya tidak terbayarkan secara maksimal.

Apabila harta pailit yang dibagi tidak mencukupi sejumlah utang-utang debitor pailit maka kreditor konkuren hanya mendapat prosentase tertentu, tidak dapat menerima secara penuh pembayaran karena kekurangan harta pailit. Tapi jika harta pailit lebih maka pasti akan terbayarkan secara maksimal, bahkan bisa untuk modal Debitor sendiri setelah keluar dari kepailitan.

Urutan pelunasannya adalah kreditor separatis dipenuhi dulu piutangnya, kemudian kreditor konkuren dipenuhi apabila mencukupi, tapi apabila tidak mencukupi, maka piutang tidak terbayarkan secara maksimal. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa pembayaran tidak maksimal

terjadi apabila harta pailit tidak cukup untuk melunasi seluruh utang-utang debitor pailit, namun jika harta pailit lebih maka pasti piutang akan terbayarkan secara maksimal.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian pada Bab III, maka didapatkan kesimpulan yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Jika dalam perjanjian kredit terdapat perjanjian penjaminan, maka penjamin memiliki hak istimewa yang dapat digunakan atau dilepas. Ketika penjamin menggunakan hak istimewanya untuk membayar utang debitor pailit, maka sah saja, tetapi tidak berarti masuk harta pailit. Karena ketika harta debitor tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya, maka yang seharusnya penjamin berikan untuk melunasi utang debitor adalah jaminan atas nama debitor (harta debitor). Namun, ketika penjamin melepas hak istimewanya maka jaminan tersebut secara serta merta, baik milik debitor maupun pihak ketiga menjadi pelunasan utang debitor pailit, maka sah jika masuk harta pailit.

Tetapi apabila tidak terdapat perjanjian penjaminan maka diasumsikan terdapat kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh kurator, maka berdasarkan Pasal 21 UUK-PKPU harta pailit yang di dalamnya mengandung harta milik pihak ketiga adalah tidak sah.

2. Putusan MA No. 689k/Pdt.Sus/2012 menimbulkan beberapa akibat hukum, *Pertama*: Bank Mandiri selaku kreditor separatis kehilangan haknya untuk diistimewakan kedudukannya daripada kreditor lain. Jaminan dari PT. EPLJ yang di pegang Bank Mandiri jumlahnya tidak

sebesar utang, maka PT. EPLJ menarik pihak ketiga untuk memberikan jaminan utang, dalam hal jaminan maka dipersilahkan. Tetapi dalam hal kepailitan, ketika harta milik pihak ketiga masuk harta pailit maka jaminan tersebut sudah tidak ada lagi. Jaminan yang menjadikan Bank Mandiri sebagai kreditor separatis sudah tidak ada lagi, maka Bank Mandiri bukan lagi separatis saat jaminan pihak ketiga masuk dalam harta pailit. Sehingga Bank Mandiri tidak bisa menjadi separatis terus menerus padahal sudah tidak memegang jaminan lagi.

Kedua: Piutangnya tidak terbayarkan secara maksimal. Apabila harta pailit yang dibagi tidak mencukupi sejumlah utang-utang debitor pailit maka kreditor konkuren hanya mendapat prosentase tertentu, tidak dapat menerima secara penuh pembayaran karena kekurangan harta pailit. Tapi jika harta pailit lebih maka pasti akan terbayarkan secara maksimal, bahkan bisa untuk modal debitor sendiri setelah keluar dari kepailitan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut maka saran yang diberikan adalah sebagai berikut:

1. Dewan Perwakilan Rakyat (selanjutnya disebut DPR) perlu untuk melakukan revisi atau melakukan perubahan terhadap Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yang secara tegas menyebutkan

bahwa jika jaminan kebendaan yang bukan atas nama debitor pailit bukanlah harta pailit, dan setelah masa eksekusi selesai namun kreditor belum juga dapat mengeksekusi jaminan, maka jaminan yang diserahkan kepada kurator hanya untuk dijualkan oleh kurator untuk melunasi utang debitor pailit dan bukan untuk dijadikan satu ke dalam harta pailit, karena jika jaminan kebendaan milik pihak ketiga masuk dalam harta pailit yang menikmati jaminan kebendaan tersebut bukan hanya kreditor separatis, tapi kreditor lain juga mendapatkan bagian dari hasil penjualan jaminan kebendaan tersebut.

2. Sebaiknya juga dilakukan revisi mengenai jangka waktu eksekusi jaminan kebendaan yang seharusnya ditambah, jangan hanya 60 hari. Alangkah lebih baik jika kreditor separatis diberi waktu tambahan jika dalam waktu 60 hari belum dapat mengeksekusi jaminan kebendaan maka dapat diperpanjang 30 hari. Namun jika dalam waktu 60 hari sudah dapat mengeksekusi maka tidak perlu dilakukan penambahan waktu, karena pada umumnya jaminan kebendaan memiliki nilai yang tinggi sehingga membutuhkan waktu yang tidak sebentar untuk melelang atau menjual barang jaminan dengan harga yang tinggi atau setidak-tidaknya sesuai dengan jumlah piutang debitor pailit terhadap kreditor separatis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi, *Hukum Kepailitan*, cetakan pertama, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor, 2009.
- Apriska Sonia Pattinasarany, *Aspek Hukum Hak Milik Atas Rumah Dan Tanah Menurut UU No. 1 Tahun 2011 Sebagai Jaminan Utang Dengan Dibebeani Hak Tanggungan*, dikutip dari Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, 2006. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan: Seri Hukum Harta Kekayaan*, cetakan kesatu, Penerbit Kencana, Jakarta, 2005.
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, cetakan kedua, Penerbit Laksbang Yustitia ,Surabaya, 2017.
- Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, cetakan ketiga, Penerbit LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2017.
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2013.
- Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, cetakan kedua, Penerbit UMM press, Malang, 2007.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, cetakan pertama, Penerbit UII Press, Yogyakarta, 2017.
- St. Remy SjahDeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, cetakan pertama, Penerbit Alumni, Jakarta, 1999.
- _____, *Hukum Kepailitan: Memahami UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, cetakan. ketiga, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009.
- Syamsudin M.Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, cetakan pertama, PT. Tatanusa, Jakarta, 2012.

Titik Tejaningsih, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Pengurusan dan Pembersihan Harta Pailit*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.

Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Indonesia “Kajian berdasarkan hukum nasional dan prinsip ekonomi syariah”*, cetakan pertama, Penerbit Rajawali Pers, Depok, 2018.

Jurnal dan Skripsi:

Alfin Sulaiman, “*Status Harta Direksi dan Komisaris sebagai Jaminan Utang Perusahaan*”, terdapat dalam: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/status-harta-direksi-dan-komisaris-sebagai-jaminan-utang-perusahaan-lt597c69248f2cc> diakses terakhir tanggal 1 Desember 2022.

Bendesa Gede Mas Indriyanugraha Arjaya, I Gusti Ketut Ariawan, “*Penetapan Boedel Pailit Dan Pengeluaran Benda Dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Nomor : 5 / Pdt.Sus.Gugatan Lain Lain/2017/Pn.Niaga.Sby Jo. No. 2/ Pdt.Sus/Pailit/2017/Pn.Niaga Sby)*”.

Haryati, Tesis : “*Proses Pembebanan Hak Tanggungan*”, (Semarang: Universitas Diponegoro, 1999).

IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, “*Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*”, *Law Development & Justice Review* Vol. 3 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020.

Gilda Nathania Sirait, Tarsisius Murwadji, Agus Suwandono, “*Kedudukan Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan Dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit Dalam Hal Terjadinya Eksekusi Lelang Hak Tanggungan*”, *Jurnal Sains Sosio Humaniora* Vol. 5 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2021.

Kadek Dwi Fitriyanti, Ida Ayu Putu Widiati , I Made Minggu Widyantara, “*Kedudukan Pihak Ketiga Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus Perkara Nomor: 23/G/2015/PTUN.DPS)*”, *Jurnal Analogi Hukum*, (1), 2, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, 2019.

Lucky Fransisco Velentino Walo, Tesis: “*Perlindungan Hukum Aset Pihak Ketiga Dalam Boedel Pailit*”, (Makassar: Universitas Hasanudin, 2017).

Mukhamad Khabib Risvian, Hanif Nur Widhiyanti, Reka Dewantara,
“*Perlindungan Hukum Kreditor Yang Memegang Hak Tanggungan Dalam
Kepailitan*”, Jurnal Cakrawala Hukum, Volume 13 No. 1 April 2022.

Siti Anisah, “*Personal Guarantee Corporate Guarantee dalam Putusan Peradilan
Niaga*”, Jurnal Hukum No. 19 Vol 9. Februari 2002.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan
Kewajiban Pembayaran Utang

Putusan Mahkamah Agung Nomor 689k/Pdt.Sus/2012

Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor
04/Gugatan Lain-lain/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst



SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 101/Perpus-S1/20/H/III/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Joko Santosa, A.Md.**
NIK : **961002136**
Jabatan : **Staf Perpustakaan Referensi Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Niken Pratiwi Suprpto
No Mahasiswa : 19410102
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : ASET MILIK PIHAK LAIN SEBAGAI JAMINAN HAK
TANGGUNGAN YANG TERMASUK DALAM BOEDEL
PAILIT (Analisis Putusan Mahkamah Agung No.
689k/Pdt.Sus/2012)

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 29 Maret 2023 M
7 Ramadhan 1444 H

Perpustakaan Referensi FH UII

Joko Santosa, A.Md.



P U T U S A N
Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Prosedur Renvoi pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, yang diwakili oleh Direksi/
Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk,

M. Arifin Firdaus, , berkedudukan di Plaza Mandiri Jalan Gatot Subroto Kav 36-38, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Departement Head pada Departemen Litigasi I Legal Group PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Tantan Rustandi,SH., dan kawan-kawan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat;

terhadap

PANJIE L. PAKPAHAN,SH., dan **LUKMAN SEMBADA, SE., SH., AAIK., KURATOR PT. ELANG PERKASA LESTARI JAYA (Dalam Pailit)** beralamat di Bellezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower Lantai 6, Jalan Letjen Soepeno Nomor 34 Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Hakim Pengawas telah memberikan Laporan di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 68/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 25 Mei 2012 yang pada intinya memberikan izin kepada Penggugat selaku Kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) guna menghadap di sidang Pengadilan (bukti P-2) sebagaimana ketentuan Pasal 69 ayat (5) Undang Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang selanjutnya disebut

Hal. 1 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Undang-Undang Kepailitan dan PKPU" guna mengajukan gugatan agar diserahkan benda yang menjadi agunan atau jaminan;

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya kepada Tergugat adalah berlandaskan hukum, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;

- a Pasal 3 Ayat (1) yang menyatakan "putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor";
- b Penjelasan Pasal 3 Ayat (1) yang menyatakan "yang dimaksud dengan hal-hal lain, adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau Pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya";
- c Kepailitan sebagai sarana hukum untuk menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat, terbuka dan efektif;

Bahwa PT. Elang Perkasa Lestari Jaya diputus pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Nomor 68/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 7 Desember 2011 (vide Bukti P-1), dengan amar putusan yang berbunyi:

MENGADILI:

- 1 Mengabulkan permohonan pernyataan pailit dari Pemohon Pailit (Irham Hamid) untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Termohon Pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya berkedudukan di Jalan Tanah Pasir Nomor 45 EE, Jakarta Utara 14440 dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya;
- 3 Menunjuk dan mengangkat Sdr. H. Eka Budhi Prijanta,SH.,MH., Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;
- 4 Mengangkat Saudara:
 - Lukman Sembada,SE.,SH.;
 - Wahyudi Dewantara,SH.; dan;
 - Panjie L. Pakpahan,SH.;

Para Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia berkantor pada "Law Office Tandra & Associates",



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di The Belleza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 6th floor, Jalan Letjend Soepeno Nomor 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan sebagai Tim Kurator dalam perkara ini;

- 5 Menetapkan bahwa imbalan jasa (fee) Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai melaksanakan tugasnya;
- 6 Menghukum kepada Termohon pailit untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp266.000,00 (dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Bahwa sesuai dengan suratnya tertanggal 7 Desember 2011 kepada Ketua Majelis Perkara Nomor 68/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst., Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Kurator Wahyudi Dewantara, SH., telah mengundurkan diri sebagai Kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) (bukti P-3);

Bahwa Penggugat setelah diangkat sebagai Kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit), maka Penggugat telah melakukan tindakan-tindakan hukum untuk proses pengurusan dan pemberesan boedel pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU adalah sebagai berikut:

- Mengumumkan ikhtisar Putusan Pailit Nomor 68/Pailit/2011/ PN.Niaga.Jkt.Pst. tertanggal 7 Desember 2011 yang menyatakan PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya melalui media surat kabar harian Media Indonesia dan Rakyat Merdeka tertanggal 12 Desember 2011 dan pengumuman tersebut didaftarkan ke Berita Negara RI (bukti P-4, 4a dan 4b);
- Mengundang para Kreditor untuk hadir dalam rapat Kreditor pertama hari Kamis, tanggal 22 Desember 2011 jam 10.00 WIB bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Jalan Gajah Mada Nomor 17, Jakarta Pusat dengan agenda rapat Kreditor pertama melalui surat Nomor 003/LWP/EPLJ-Pailit/XII/2011 tertanggal 14 Desember 2011 (bukti P-5);
- Menerima tagihan dari para Kreditor sampai dengan batas akhir pengajuan tagihan hari Senin, tanggal 9 Januari 2012, jam 15:00 WIB tercatat dan terdaftar sebanyak 7 (tujuh) Kreditor dengan nilai tagihan sebesar Rp145.074.559.043,00 (seratus empat puluh lima miliar tujuh puluh empat juta lima ratus lima puluh sembilan ribu empat puluh tiga rupiah) sebagaimana Daftar Piutang Para Kreditor PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) Yang Diakui tertanggal 13 Maret 2012 (bukti P-6);

Hal. 3 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melakukan pra-verifikasi utang atas tagihan para Kreditor dan menyusun Daftar Piutang Para Kreditor PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) Yang Sementara Diakui (bukti P-7);
- Mengadakan rapat verifikasi di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada:
 - hari Selasa, tanggal 24 Januari 2012;
 - hari Selasa, tanggal 31 Januari 2012;
 - hari Selasa, tanggal 13 Maret 2012; (bukti P-8, 8a dan 8b);

Bahwa debitor pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) tidak menyampaikan proposal perdamaian kepada Penggugat maupun kepada para Kreditornya;

Bahwa harta pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) demi hukum berada dalam keadaan *insolvensi* dengan Penetapan Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 3/03/HP/2011/68/ Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 10 Pebruari 2012 (bukti P-9);

Bahwa PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) mempunyai utang kepada Tergugat sebagaimana tertuang di dalam perjanjian kredit antara Tergugat dengan PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit);

- Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.JTH/171/PK-KMK/2007 Nomor 8 tgl.21/6/2007 Jo Akta Addendum I (Pertama) Nomor 16 tgl.25/1/2008 Jo Akta Addendum II (Kedua) Nomor 4 tgl.1/7/2008 Jo Akta Addendum III (Ketiga) Nomor 17 tgl.18/8/2009 Jo Addendum IV (Keempat) tgl.20/8/2009 jo. Akta Addendum V (Pertama) Nomor 16 tgl. 9/7/2010;
- Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja (EX L/C & TR) Nomor RCO.JTH/471/PK-KMK/2009 Nomor 18 tgl.18/8/2009 Jo Addendum I (Kesatu) tgl.20/8/2009 Jo Akta Addendum II (Kedua) Nomor 17 tgl.9/7/2010;
- Akta Perjanjian Kredit Investasi (Penggabungan Kredit 1 & 2) Nomor RCO.JTH/472/PK-KI/2009 Nomor 19 tgl.18/8/2009 jo. Addendum I (Kesatu) tgl.20/8/2009 Jo Akta Addendum II (Kedua) Nomor 18 tgl.9/7/2010 sesuai dengan suratnya Nomor TFS.SAM/LWO/001/2012 tanggal 9 Januari 2012 perihal Pengajuan Tagihan Piutang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kepada PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) (bukti P-10);

Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut telah diberikan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa harta kekayaan atas nama pribadi pimpinan PT. Elang Perkasa Lestari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya (Dalam Pailit) dan harta kekayaan atas nama pribadi pihak ketiga sebagaimana yang tertuang didalam perjanjian kredit antara PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) dengan Tergugat;

Jaminan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

No	Nama Aset	Luas (M ²)	Bukti Kepemilikan
Aset Tetap			
1	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Ketos, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	448	SHM No. 54/Ketos a.n. Edijanto
		3,047	SHM No. 55/Ketos a.n. Edijanto
		372	SHM No. 56/Ketos a.n. Edijanto
		1,462	SHM No. 57/Ketos a.n. Edijanto
		375	SHM No. 58/Ketos a.n. Edijanto
		1,743	SHM No. 59/Ketos a.n. Edijanto
		1,694	SHM No. 60/Ketos a.n. Edijanto
		1,318	SHM No. 61/Ketos a.n. Edijanto
		305	SHM No. 62/Ketos a.n. Edijanto
		554	SHM No. 63/Ketos a.n. Edijanto
		672	SHM No. 64/Ketos a.n. Edijanto
		926	SHM No. 65/Ketos a.n. Edijanto
		414	SHM No. 66/Ketos a.n. Edijanto
		1,060	SHM No. 67/Ketos a.n. Edijanto
727	SHM No. 68/Ketos a.n. Edijanto		
718	SHM No. 69/Ketos a.n. Edijanto		
2	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Sukamaju, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	1,056	SHM No. 169/Sukamaju a.n. Edijanto
		300	SHM No. 111/Sukamaju a.n. Edijanto
		710	SHM No. 112/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,690	SHM No. 113/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,498	SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,665	SHM No. 127/Sukamaju a.n. Edijanto
3	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Jenggot, Kecamatan Kronjo Kabupaten Tangerang, Banten	478	SHM No. 153/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,967	SHM No. 154/Sukamaju a.n. Edijanto
		14,700	SHM No. 105/Jenggot a.n. Edijanto
4	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran Nomor 8, Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Banten	11,580	SHM No. 106/Jenggot a.n. Edijanto
		5,740	SHM No. 149/Cukanggalih a.n. Felisa Ardhiani

Hal. 5 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu menaunkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5	Tanah dan Bangunan Ruko yang berdiri di atasnya berlokasi di Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara	68	SHGB No. 3347/Penjaringan NIB 00391 a.n. Lanny Lestari Alim
6	Bangunan Apartemen berlokasi di Puri Kemayoran Tower II Lt.25 No. 225 C-D, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat	83.90 83.90	SHMARS No. 3885/XXII/III/Kebon kosong SHMARS No. 3886/XXII/III/Kebon kosong Keduanya a.n. Lanny Lestari Alim
7	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	6,965	SHGB No. 18/Cukanggalih a.n. Edijanto
8	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	5,735	SHM No. 150/Cukanggalih a.n. Tjiam Lie Hoa

Bahwa, atas utang tersebut, Tergugat telah mendaftarkan seluruh tagihan terhadap Penggugat dengan bukti-bukti, akta-akta jaminan yang memperkuat, sehingga Tergugat mendapatkan peringkat Kreditor separatis, hal ini telah disetujui dan ditandatangani pihak Tergugat;

Bahwa selanjutnya Hakim Pengawas melalui Penetapan Nomor 3/03/HP/2011/68/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 10 Pebruari 2012 telah menyatakan harta pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) dalam keadaan *insolvensi*;

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 59 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka Tergugat selaku Kreditor Pemegang Hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang harus melaksanakan haknya untuk eksekusi dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan *insolvensi* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 78 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Bahwa dengan lewatnya jangka waktu 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan *insolvensi*, maka sebagaimana ketentuan Pasal 59 Ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang "Kurator harus menuntut diserahkannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam 185 tanpa mengurangi Hak Kreditor pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut”;

Bahwa Hakim Pengawas melalui Penetapan Nomor 68/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 15 Mei 2012 telah mengeluarkan Penetapan Ijin Jual kepada Penggugat berikut Daftar Aset yang telah ditandatangani Hakim Pengawas. (bukti P-11 dan 12);

Bahwa dengan berdasar pada ketentuan tersebut, Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat selaku Kreditor Separatis tentang lewatnya jangka waktu eksekusi dan meminta kepada Tergugat selaku Kreditor Separatis untuk menyerahkan benda yang menjadi agunan, berupa :

No	Nama Aset	Luas (m ²)	Bukti Kepemilikan
Aset Tetap			
1	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Ketos, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	448	SHM No. 54/Ketos a.n. Edijanto
		3,047	SHM No. 55/Ketos a.n. Edijanto
		372	SHM No. 56/Ketos a.n. Edijanto
		1,462	SHM No. 57/Ketos a.n. Edijanto
			SHM No. 58/Ketos a.n. Edijanto
		375	
		1,743	SHM No. 59/Ketos a.n. Edijanto
		1,694	SHM No. 60/Ketos a.n. Edijanto
		1,318	SHM No. 61/Ketos a.n. Edijanto
		305	SHM No. 62/Ketos a.n. Edijanto
		554	SHM No. 63/Ketos a.n. Edijanto
		672	SHM No. 64/Ketos a.n. Edijanto
		926	SHM No. 65/Ketos a.n. Edijanto
		414	SHM No. 66/Ketos a.n. Edijanto
		1,060	SHM No. 67/Ketos a.n. Edijanto
727	SHM No. 68/Ketos a.n. Edijanto		
718	SHM No. 69/Ketos a.n. Edijanto		
2	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Sukamaju, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	1,056	SHM No. 169/Sukamaju a.n. Edijanto
			SHM No. 111/Sukamaju a.n. Edijanto
		300	
		710	SHM No. 112/Sukamaju a.n. Edijanto
			SHM No. 113/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,690	
		1,498	SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto
1,665	SHM No. 127/Sukamaju a.n. Edijanto		
478	SHM No. 153/Sukamaju a.n. Edijanto		
1,967	SHM No. 154/Sukamaju a.n. Edijanto		

Hal. 7 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



3	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Jenggot, Kecamatan Kronjo Kabupaten Tangerang, Banten	14,700 11,580	SHM No. 105/Jenggot a.n. Edijanto SHM No. 106/Jenggot a.n. Edijanto
4	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8, Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Banten	5,740	SHM No. 149/Cukanggalih a.n Felisa Ardhiani
5	Tanah dan Bangunan Ruko yang berdiri di atasnya berlokasi di Kelurahan Penjarangan, Kecamatan Penjarangan Jakarta Utara	68	SHGB No. 3347/Penjarangan NIB 00391 a.n. Lanny Lestari Alim
6	Bangunan Apartemen berlokasi di Puri Kemayoran Tower II Lt.25 No. 225 C-D, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat	83.90 83.90	SHMARS No. 3885/XXII/II/Kebon kosong SHMARS No. 3886/XXII/II/Kebon kosong keduanya a.n. Lanny Lestari Alim
7	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	6,965	SHGB No. 18/Cukanggalih a.n. Edijanto
8	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	5,735	SHM No. 150/Cukanggalih a.n. Tjiam Lie Hoa

Bahwa permintaan Penggugat tersebut adalah dengan dasar perjanjian kredit antara Tergugat dengan Debitor Pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit), maupun atas nama pengurus dan pihak ketiga merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari perjanjian pokok kredit, selain itu secara tegas Tergugat telah mengakui seluruh utang Debitor Pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit);

Bahwa dengan menunjuk ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang:

- **Konsideran/Jiwa** (Termuat dipenjabaran dalam penjelasan) undang-undang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, dinyatakan (dalam faktor



kedua) "ada beberapa faktor perlunya pengaturan mengenai kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang salah satunya untuk menghindari adanya kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang menuntut hak nya dengan cara menjual barang milik debitor tanpa memperhatikan kepentingan debitor atau para kreditor lainnya;

- Pasal 72, yang mana Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit;
- Pasal 60 ayat 3, yang menyatakan "dalam hal hasil penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak cukup untuk melunasi piutang yang bersangkutan, kreditor pemegang hak tersebut dapat mengajukan tagihan pelunasan atas kekurangan tersebut dari harta pailit sebagai kreditor konkuren setelah mengajukan permintaan pencocokan piutang;
- Kepailitan sebagai saran hukum untuk menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat terbuka dan efektif;

Bahwa ternyata Tergugat selaku Kreditor Separatis sama sekali tidak menanggapi permintaan dari Penggugat dan Tergugat selaku Kreditor Separatis juga telah memberitahukan kepada Penggugat melalui suratnya Nomor TFS.SAM/236/2012 tertanggal 27 April 2012 yang pada intinya tidak bersedia menyerahkan kepada Penggugat dengan alasan bahwa harta tersebut bukan merupakan boedel pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) karena sertifikat-sertifikat yang ada di dalam jaminan tersebut merupakan nama pengurus dan pihak ketiga PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) (bukti P-13);

Bahwa peringkat kreditor Tergugat adalah Kreditor Separatis, maka jelas demi hukum barang/asset jaminan merupakan boedel pailit, meskipun jaminan utang PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) kepada Tergugat adalah milik pihak ketiga, dengan pertimbangan :

- Bahwa Tergugat sebagai kreditor separatis harus mempunyai hak agunan atas kebendaan sehingga haknya untuk didahulukan dapat terpenuhi;
- Bahwa jaminan yang diberikan kepada kreditor separatis sifatnya adalah accesoir/ tambahan dari perjanjian pokok, sehingga jaminan tersebut sangat bergantung pada pokoknya sendiri yaitu utang dari debitor pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit);

Hal. 9 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



- Bahwa hak untuk eksekusi sebagaimana Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah lewat;
- Konsideran/jiwa (termuat di penjabaran dalam penjelasan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 59 ayat (2) Jo Pasal 69 ayat (5) Jo Pasal 72 Jo Pasal 60 ayat (3);

Bahwa tindakan Penggugat tidak merugikan Tergugat karena berdasarkan ketentuan Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang jelas dinyatakan "Setelah lewat jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kurator harus menuntut diserahkan benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185, tanpa mengurangi hak Kreditor pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut"; Dan dalam Pasal 60 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dinyatakan "Dalam hal hasil penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak cukup untuk melunasi piutang yang bersangkutan, Kreditor pemegang hak tersebut dapat mengajukan tagihan pelunasan atas kekurangan tersebut dari harta pailit sebagai kreditor konkuren, setelah mengajukan permintaan pencocokkan piutang";

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon mohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa aset-aset berupa:

No	Nama Aset	Luas (m ²)	Bukti Kepemilikan
Aset Tetap			
1	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Ketos, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	448	SHM No. 54/Ketos a.n. Edijanto
		3,047	SHM No. 55/Ketos a.n. Edijanto
		372	SHM No. 56/Ketos a.n. Edijanto
		1,462	SHM No. 57/Ketos a.n. Edijanto
			SHM No. 58/Ketos a.n. Edijanto
		375	
		1,743	SHM No. 59/Ketos a.n. Edijanto
		1,694	SHM No. 60/Ketos a.n. Edijanto
		1,318	SHM No. 61/Ketos a.n. Edijanto
		305	SHM No. 62/Ketos a.n. Edijanto
		554	SHM No. 63/Ketos a.n. Edijanto
		672	SHM No. 64/Ketos a.n. Edijanto
		926	SHM No. 65/Ketos a.n. Edijanto
	414	SHM No. 66/Ketos a.n. Edijanto	
	1,060	SHM No. 67/Ketos a.n. Edijanto	



		727	SHM No. 68/Ketos a.n. Edijanto
		718	SHM No. 69/Ketos a.n. Edijanto
2	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Sukamaju, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	1,056 300 710 1,690 1,498 1,665 478 1,967	SHM No. 169/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 111/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 112/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 113/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 127/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 153/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 154/Sukamaju a.n. Edijanto
3	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Jenggot, Kecamatan Kronjo Kabupaten Tangerang, Banten	14,700 11,580	SHM No. 105/Jenggot a.n. Edijanto SHM No. 106/Jenggot a.n. Edijanto
4	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8, Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	5,740	SHM No. 149/Cukanggalih a.n. Felisa Ardhiani
5	Tanah dan Bangunan Ruko yang berdiri di atasnya berlokasi di Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara	68	SHGB No. 3347/Penjaringan NIB 00391 a.n. Lanny Lestari Alim
6	Bangunan Apartemen berlokasi di Puri Kemayoran Tower II Lt.25 No. 225 C-D, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat	83.90 83.90	SHMARS No. 3885/XXII/II/Kebon kosong SHMARS No. 3886/XXII/II/Kebon kosong keduanya a.n. Lanny Lestari Alim
7	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	6,965	SHGB No. 18/Cukanggalih a.n. Edijanto
8	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	5,735	SHM No. 150/Cukanggalih a.n. Tjiam Lie Hoa

adalah merupakan boedel pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit);

Hal. 11 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



- 3 Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan aset-aset PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) berupa :

No	Nama Aset	Luas (m ²)	Bukti Kepemilikan
Aset Tetap			
1	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Ketos, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	448 3,047 372 1,462 375 1,743 1,694 1,318 305 554 672 926 414 1,060 727 718	SHM No. 54/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 55/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 56/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 57/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 58/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 59/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 60/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 61/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 62/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 63/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 64/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 65/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 66/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 67/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 68/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 69/Ketos a.n. Edijanto
2	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Sukamaju, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	1,056 300 710 1,690 1,498 1,665 478 1,967	SHM No. 169/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 111/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 112/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 113/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 127/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 153/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 154/Sukamaju a.n. Edijanto
3	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Jenggot, Kecamatan Kronjo Kabupaten Tangerang, Banten	14,700 11,580	SHM No. 105/Jenggot a.n. Edijanto SHM No. 106/Jenggot a.n. Edijanto
4	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8, Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Banten	5,740	SHM No. 149/Cukanggalih a.n Felisa Ardhiani
5	Tanah dan Bangunan Ruko yang berdiri di atasnya berlokasi di	68	SHGB No. 3347/Penjarangan NIB 00391 a.n. Lanny Lestari Alim



	Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara		
6	Bangunan Apartemen berlokasi di Puri Kemayoran Tower II Lt.25 No. 225 C-D, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat	83.90 83.90	SHMARS No. 3885/XXII/II/Kebon kosong SHMARS No. 3886/XXII/II/Kebon kosong keduanya a.n. Lanny Lestari Alim
7	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	6,965	SHGB No. 18/Cukanggalih a.n. Edijanto
8	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	5,735	SHM No. 150/Cukanggalih a.n. Tjiam Lie Hoa

kepada Penggugat selaku Kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) segera dan seketika setelah putusan ini dibacakan walaupun ada upaya hukum lain yang mungkin ditempuh Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*);

4 Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

Bahwa, terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 04/Gugatan Lain-lain/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst., Jo Nomor 68/Pailit/2011/ PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 14 Agustus 2012, yang amarnya sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa:

No	Nama Aset	Luas (m ²)	Bukti Kepemilikan
1	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Ketos, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Banten	448	SHM No. 54/Ketos a.n. Edijanto
		3,047	SHM No. 55/Ketos a.n. Edijanto
		372	SHM No. 56/Ketos a.n. Edijanto
		1,462	SHM No. 57/Ketos a.n. Edijanto
			SHM No. 58/Ketos a.n. Edijanto
		375	
		1,743	SHM No. 59/Ketos a.n. Edijanto
		1,694	SHM No. 60/Ketos a.n. Edijanto
		1,318	SHM No. 61/Ketos a.n. Edijanto
		305	SHM No. 62/Ketos a.n. Edijanto

Hal. 13 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		554 672 926 414 1,060 727 718	SHM No. 63/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 64/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 65/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 66/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 67/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 68/Ketos a.n. Edijanto SHM No. 69/Ketos a.n. Edijanto
2	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Sukamaju, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	1,056 300 710 1,690 1,498 1,665 478 1,967	SHM No. 169/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 111/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 112/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 113/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 127/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 153/Sukamaju a.n. Edijanto SHM No. 154/Sukamaju a.n. Edijanto
3	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Jenggot, Kecamatan Kronjo, Kabupaten Tangerang, Banten	14,700 11,580	SHM No. 105/Jenggot a.n. Edijanto SHM No. 106/Jenggot a.n. Edijanto
4	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8, Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Banten	5,740	SHM No. 149/Cukanggalih a.n. Felisa Ardhiani
5	Tanah dan Bangunan Ruko yang berdiri di atasnya berlokasi di Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara	68	SHGB No. 3347/Penjaringan NIB 00391 a.n. Lanny Lestari Alim
6	Bangunan Apartemen berlokasi di Puri Kemayoran Tower II Lt.25 No. 225 C-D, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat	83.90 83.90	SHMARS No. 3885/XXII/II/Kebon kosong SHMARS No. 3886/XXII/II/Kebon kosong keduanya a.n. Lanny Lestari Alim
7	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten	6,965	SHGB No. 18/Cukanggalih a.n. Edijanto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Tangerang, Banten		
8	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	5,735	SHM No. 150/Cukanggalih a.n. Tjiam Lie Hoa

merupakan boedel pailit PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit);

- 3 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan asset-asset PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) kepada Penggugat selaku Kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit), segera setelah putusan ini dibacakan walaupun ada upaya hukum lain yang mungkin ditempuh Tergugat, berupa:

No	Nama Aset	Luas (m ²)	Bukti Kepemilikan
1	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Ketos, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	448	SHM No. 54/Ketos a.n. Edijanto
			SHM No. 55/Ketos a.n. Edijanto
		3,047	
		372	SHM No. 56/Ketos a.n. Edijanto
		1,462	SHM No. 57/Ketos a.n. Edijanto
			SHM No. 58/Ketos a.n. Edijanto
		375	
		1,743	SHM No. 59/Ketos a.n. Edijanto
		1,694	SHM No. 60/Ketos a.n. Edijanto
		1,318	SHM No. 61/Ketos a.n. Edijanto
		305	SHM No. 62/Ketos a.n. Edijanto
		554	SHM No. 63/Ketos a.n. Edijanto
		672	SHM No. 64/Ketos a.n. Edijanto
		926	SHM No. 65/Ketos a.n. Edijanto
414	SHM No. 66/Ketos a.n. Edijanto		
1,060	SHM No. 67/Ketos a.n. Edijanto		
727	SHM No. 68/Ketos a.n. Edijanto		
718	SHM No. 69/Ketos a.n. Edijanto		
2	Tanah kosong yang berlokasi di Desa Sukamaju, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang, Banten	1,056	SHM No. 169/Sukamaju a.n. Edijanto
			SHM No. 111/Sukamaju a.n. Edijanto
		300	
		710	SHM No. 112/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,690	SHM No. 113/Sukamaju a.n. Edijanto
			SHM No. 126/Sukamaju a.n. Edijanto
		1,498	SHM No. 127/Sukamaju a.n. Edijanto
1,665			
478	SHM No. 153/Sukamaju a.n. Edijanto		
1,967	SHM No. 154/Sukamaju a.n. Edijanto		
3	Tanah kosong yang	14,700	SHM No. 105/Jenggot a.n. Edijanto

Hal. 15 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



	berlokasi di Desa Jenggot, Kecamatan Kronjo Kabupaten Tangerang, Banten	11,580	SHM No. 106/Jenggot a.n. Edijanto
4	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8, Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Banten	5,740	SHM No. 149/Cukanggalih a.n Felisa Ardhiani
5	Tanah dan Bangunan Ruko yang berdiri di atasnya berlokasi di Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara	68	SHGB No. 3347/Penjaringan NIB 00391 a.n. Lanny Lestari Alim
6	Bangunan Apartemen berlokasi di Puri Kemayoran Tower II Lt.25 No. 225 C-D, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat	83.90 83.90	SHMARS No. 3885/XXII/II/Kebon kosong SHMARS No. 3886/XXII/II/Kebon kosong keduanya a.n. Lanny Lestari Alim
7	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	6,965	SHGB No. 18/Cukanggalih a.n. Edijanto
8	Tanah berikut bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Veteran No. 8 Desa Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten	5,735	SHM No. 150/Cukanggalih a.n. Tjiam Lie Hoa

4 Membebaskan ongkos perkara kepada boedel pailit;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon pada tanggal 14 Agustus 2012, terhadap putusan tersebut Pemohon melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2012 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 46 Kas/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst., Jo Nomor 04/Gugatan Lain-Lain/2012/ PN.Niaga.Jkt.Pst., Jo Nomor 68/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, permohonan tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 16 Agustus 2012 itu juga;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon pada tanggal 24 Agustus 2012 telah disampaikan salinan memori kasasi dari Pemohon, mengajukan jawaban memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 3 September 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta keberatan-keberatannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam jangka waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, sehingga permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya adalah:

- 1 Pemohon Kasasi tetap berpendirian pada dalil-dalil semula sebagaimana telah disampaikan dalam tingkat pertama secara keseluruhan serta menolak dengan tegas putusan *Judex Facti*;
- 2 Bahwa fakta-fakta hukum yang telah Pemohon Kasasi ajukan pada pemeriksaan pengadilan tingkat pertama antara lain adalah sebagai berikut:
 - a PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) adalah Debitur Pemohon Kasasi;
 - b Bahwa yang menjadi agunan hutang PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) kepada Pemohon Kasasi adalah termasuk Objek sengketa, yaitu:
 - 1 Tanah sesuai SHM Nomor 54/Ketos a.n Edijanto;
 - 2 Tanah sesuai SHM Nomor 55/Ketos a.n Edijanto;
 - 3 Tanah sesuai SHM Nomor 56/Ketos a.n Edijanto;
 - 4 Tanah sesuai SHM Nomor 57/Ketos a.n Edijanto;
 - 5 Tanah sesuai SHM Nomor 58/Ketos a.n Edijanto;
 - 6 Tanah sesuai SHM Nomor 59/Ketos a.n Edijanto;
 - 7 Tanah sesuai SHM Nomor 60/Ketos a.n Edijanto;
 - 8 Tanah sesuai SHM Nomor 61/Ketos a.n Edijanto;
 - 9 Tanah sesuai SHM Nomor 62/Ketos a.n Edijanto;
 - 10 Tanah sesuai SHM Nomor 63/Ketos a.n Edijanto;
 - 11 Tanah sesuai SHM Nomor 64/Ketos a.n Edijanto;
 - 12 Tanah sesuai SHM Nomor 65/Ketos a.n Edijanto;
 - 13 Tanah sesuai SHM Nomor 66/Ketos a.n Edijanto;
 - 14 Tanah sesuai SHM Nomor 67/Ketos a.n Edijanto;

Hal. 17 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



- 15 Tanah sesuai SHM Nomor 68/Ketos a.n Edijanto;
- 16 Tanah sesuai SHM Nomor 69/Ketos a.n Edijanto;
- 17 Tanah sesuai SHM Nomor 169/Sukamaju a.n Edijanto;
- 18 Tanah sesuai SHM Nomor 111/Sukamaju a.n Edijanto;
- 19 Tanah sesuai SHM Nomor 112/Sukamaju a.n Edijanto;
- 20 Tanah sesuai SHM Nomor 113/Sukamaju a.n Edijanto;
- 21 Tanah sesuai SHM Nomor 126/Sukamaju a.n Edijanto;
- 22 Tanah sesuai SHM Nomor 127/Sukamaju a.n Edijanto;
- 23 Tanah sesuai SHM Nomor 153/Sukamaju a.n Edijanto;
- 24 Tanah sesuai SHM Nomor 154/Sukamaju a.n Edijanto;
- 25 Tanah sesuai SHM Nomor 105/Jenggot a.n Edijanto;
- 26 Tanah sesuai SHM Nomor 106/Jenggot a.n Edijanto;
- 27 Tanah sesuai SHM Nomor 149/Cungkangalih a.n Felisa Ardhiani;
- 28 Tanah sesuai SHGB Nomor 3347/Penjarangan NIB 00391 a.n Lanny Lestari Alim;
- 29 Satuan Rumah Susun sesuai SHMARS Nomor 3885/XXII/II/Kebon Kosong a.n. Lanny Lestari Alim;
- 30 Satuan Rumah Susun sesuai SHMARS Nomor 3886/XXIII/III/Kebon Kosong a.n. Lanny Lestari Alim;
- 31 Tanah sesuai SHGB Nomor 18/Cungkangalih a.n Edijanto;
- 32 Tanah sesuai SHGB Nomor 150/Cungkangalih a.n Tjiam Lie Hoa;

c Bahwa Objek Sengketa merupakan Agunan Pihak Ketiga, yaitu asset yang bukan milik Debitur namun dijadikan jaminan pemenuhan hutang Debitur kepada Kreditur/Pemohon Kasasi;

d Bahwa dengan pailitnya PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit), Pemohon Kasasi telah mendaftarkan seluruh tagihan dengan bukti-bukti yang kuat, sehingga Pemohon Kasasi telah mendapatkan peringkat Kreditor Separatis;

3 Kurator tidak memiliki kewenangan untuk menuntut diserahkannya agunan oleh Kreditor yang bukan merupakan milik Debitor;

Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum dan putusannya yang pada intinya memerintahkan Pemohon Kasasi untuk menyerahkan Objek Sengketa yang merupakan agunan milik pihak ketiga kepada Termohon Kasasi selaku Kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit), dengan alasan sebagai berikut:



- a Bahwa putusan *Judex Facti* didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK) Pasal 59 ayat (1) yang berbunyi : a ... Kurator harus menuntut diteruskannya benda yang menjadi agunan untuk selanjutnya dijual sesuai dengan cara sebagaimana dimaksud Pasal 185, tanpa mengurangi hak Kreditor pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan”;
- b Bahwa ketentuan Pasal 59 ayat (1) UUK tidak dapat dijadikan dasar bagi Termohon Kasasi selaku Kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit) untuk menuntut Pemohon Kasasi menyerahkan Objek Sengketa untuk dijadikan sebagai Boedel Pailit dan selanjutnya dijual di muka umum oleh Termohon Kasasi karena Objek Sengketa seluruhnya adalah atas nama pribadi bukan atas nama badan hukum PT. Elang Perkasa Lestari Jaya (Dalam Pailit);
- c Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 21 UUK yang berbunyi “Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuai yang diperoleh selama kepailitan”, maka Objek Sengketa yang terbukti sesuai bukti T - 7 sampai dengan T - 48 adalah bukan milik Debitor Pailit, sehingga demi hukum tidak dapat dimasukkan ke dalam Boedel Pailit;
- d Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUK Jo Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UUK dan fakta bahwa Objek Sengketa bukan Boedel Pailit karena bukan kepunyaan Debitor Pailit, maka Kurator tidak memiliki kewenangan untuk menuntut penyerahan Objek Sengketa dari Termohon Kasasi;
- e Bahwa terhadap perkara serupa, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 614 K/Pdt.Sus/2011 dalam perkara antara Jandri Siadari,SH.,LLM., Kurator PT Tripanca Group melawan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. yang menolak permohonan Kasasi Pemohon Kasasi karena alasan Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena terbukti harta sengketa adalah bukan harta Perseroan Terbatas melainkan harta milik pribadi para Turut Termohon Kasasi. (vide bukti T-50);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena mengabaikan tuntutan Kurator agar Kreditor

Hal. 19 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



menyerahkan Objek Sengketa yang bukan merupakan harta milik Debitor Pailit untuk dimasukkan ke dalam Boedel Pailit;

- 4 Putusan Serta Merta yang dijatuhkan *Judex Facti* bertentangan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000;

Bahwa amar putusan *Judex Facti* yang memerintahkan kepada Pemohon Kasasi untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Termohon Kasasi walaupun ada upaya hukum lain yang mungkin dapat ditempuh (*uit voerbaar bij voorraad*) merupakan amar putusan yang keliru dan salah dalam penerapan hukumnya, dengan alasan sebagai berikut:

- a Bahwa mengenai putusan *uit voerbaar bij voorraad* atau putusan serta merta telah secara tegas diatur persyaratannya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, yaitu apabila:
 - 1 Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
 - 2 Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - 3 Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beriktikad baik;
 - 4 Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 5 Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - 6 Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - 7 Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;
- b Bahwa sebagaimana terbukti dalam pemeriksaan tingkat pertama perkara ini, Termohon Kasasi sama sekali tidak mengajukan bukti surat apapun yang dapat membuktikan bahwa Objek Sengketa adalah benar milik Debitor Pailit, sehingga dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit sesuai ketentuan Pasal 21 UUK;



c Bahwa oleh karena Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti surat otentik sehubungan dengan pokok perkara, maka perkara ini tidak memenuhi persyaratan penjatuhan putusan serta merta sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, karenanya sudah seharusnya *Judex Juris* membatalkan putusan *Judex Facti* karena telah keliru dalam menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Mengenai keberatan ke 1 sampai dengan ke 4 tersebut:

Bahwa, keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 16 Agustus 2012 dan kontra memori tanggal 3 September 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, barang jaminan atas nama pribadi/pihak ketiga alasan Pemohon Kasasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk barang tersebut tidak termasuk boedel pailit karena atas nama pihak ketiga tidak dapat dibenarkan karena tentunya pada waktu pembuatan perjanjian kredit tersebut Pemilik barang jaminan tersebut dengan Tergugat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk telah sepakat untuk menjadi jaminan hutang PT. EPLJ jaminan fasilitas kredit yang diberikan Tergugat kepada PT. EPLJ (dalam pailit);

Bahwa, berdasarkan Penetapan Nomor 3/03/HP/2011/68/Pailit/2011/ PNNiaga Jkt Pst tanggal 10 Pebruari 2012 PT. EPLJ dalam pailit sejak tanggal 10 Pebruari 2012 dalam keadaan *insolvensi*. Hak Tergugat untuk menjual agunan dari debitur pailit adalah sejak tanggal 10 Pebruari 2012 sampai dengan tanggal 10 April 2012;

Bahwa, berhubung dengan lewatnya tenggang waktu tersebut berdasarkan Pasal 59 (2) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 kurator harus menuntut harus menyerahkannya benda yang menjadi agunan untuk dijual dengan cara sebagaimana dimaksud Pasal 185 tanpa mengurangi hak Kreditur pemegang hak tersebut atas hasil penjualan agunan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor Nomor 04/Gugatan Lain-lain/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst., jo Nomor 68/Pailit/2011/ PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 14 Agustus 2012 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk tersebut harus ditolak;

Hal. 21 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Termohon untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **25 Pebruari 2013** oleh **Dr. H. MOHAMMAD SALEH,SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.**, dan **Prof. Dr. VALERINE JLK,SH.,MA.**, Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua dengan dihadiri oleh anggota-anggota tersebut dan **ENDAH DETTY PERTIWI,SH.,MH.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd

SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH

ttd

Prof. Dr. VALERINE JLK,SH.,MA.

Ketua,

ttd

Dr. H. MOHAMMAD SALEH,SH.,MH

Panitera Pengganti,

ttd

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H

Biaya-biaya:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp6.000,00; |
| 2. R e d a k s i..... | Rp5.000,00; |
| 3. Administrasi kasasi... | <u>Rp4.989.000,00;</u> |
| Jumlah | Rp5.000.000,00; |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus

RAHMI MULYATI, SH., MH.
NIP. 19591207 1985 12 2 002

Hal. 23 dari 23 hal. Put. Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)