

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Suatu perusahaan dalam menjalankan usahanya, membutuhkan dana yang senantiasa erat kaitannya dengan uang. Dana bagi suatu perusahaan dibutuhkan sebagai modal (*equity*), yang dapat diperoleh melalui suntikan modal dari pendiri atau investor dan utang (*loan*).<sup>1</sup> Dalam hal suatu perusahaan memiliki utang sebagai modal dalam menjalankan usahanya, perusahaan dengan demikian menjalankan kegiatan pinjam meminjam. Kegiatan pinjam meminjam lazim dilakukan badan usaha demi menjalankan kegiatan operasional atau melakukan ekspansi usaha yang membutuhkan dana besar dengan meminjam modal dari pihak ketiga. Pihak ketiga dapat berupa lembaga keuangan bank atau lembaga keuangan non-bank, tergantung dari peruntukkan dana dan pilihan badan usaha itu sendiri sebagai debitor.”

Mengenai timbal balik jasa untuk pihak ketiga atau kreditor, debitor akan memberikan pengembalian dana beserta tambahan bunganya. Piutang kreditor terhadap debitor tersebut dijamin pelunasannya dengan suatu jaminan, dalam hal debitor wanprestasi atau cidera janji. Hukum mengenal dua macam jaminan, yakni jaminan umum dan jaminan khusus.<sup>2</sup> Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) yang menyatakan bahwa

---

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan, Edisi Kedua*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 393.

<sup>2</sup> Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P., *Bebas Jeratan Utang-Piutang*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm.73.

segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu. Berdasarkan aturan ini, dapat disimpulkan bahwa seluruh harta benda debitor dapat dijadikan sebagai jaminan utang, tanpa harus disertai dengan perjanjian jaminan.

Jaminan umum tentu kurang memadai bagi sejumlah kreditor yang ingin memastikan pengembalian dananya, dalam hal debitor wanprestasi atau lalai membayar kewajibannya. Karena itulah selain jaminan umum, KUHPerdara dan UU lainnya juga memberikan perlindungan jaminan khusus, yang terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.<sup>3</sup> Jaminan perorangan berarti bahwa pihak ketiga demi kepentingan debitor, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitor dalam hal debitor tidak dapat memenuhinya. Sedangkan, jaminan kebendaan meliputi gadai, fidusia, hak tanggungan, hipotek, dan resi gudang. Masing-masing jenis jaminan kebendaan ini memiliki kekuatan eksekutorial dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya. Kreditor yang memiliki jaminan khusus dapat mengeksekusi jaminan utangnya sebagai pelunasan utang, sedangkan kreditor dengan jaminan umum dapat menggugat secara perdata dengan wanprestasi, atau menggunakan lembaga kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang.

Lembaga kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang difasilitasi oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan

---

<sup>3</sup> H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Cet. Ke-10*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 6.

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU), yang memungkinkan diberlakukannya sita umum atas kekayaan debitor pailit, dalam hal debitor tidak membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Kekayaan debitor pailit ini akan kemudian dibagikan secara proporsional antara para kreditor.<sup>4</sup> Namun, berlaku prinsip *structured creditors*, dimana ada kreditor yang didahulukan (*preferred creditors*) yang memiliki hak istimewa dan kreditor separatis (*secured creditors*) sebagai pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat melaksanakan haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan<sup>5</sup>.”

Sifat kreditor separatis yang dapat melaksanakan haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan tidaklah mutlak. Kreditor separatis sebagai kreditor pemegang hak jaminan kebendaan dibatasi oleh UUK-PKPU, antara lain dengan penetapan masa tunggu (*stay*) yang berlaku selama 90 (sembilan puluh) hari atas seluruh harta kekayaan debitor, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Setelah masa *stay* dan debitor ditetapkan berada dalam keadaan insolvensi, atau keadaan tidak mampu membayar, terdapat juga penetapan batas waktu dua bulan bagi kreditor pemegang jaminan kebendaan untuk mengeksekusi agunan.<sup>6</sup> Lebih dari itu, hak kreditor separatis berpindah pada kurator<sup>7</sup> untuk mengurus dan membereskan benda agunan yang menjadi jaminan utang debitor, untuk kemudian masuk ke dalam harta pailit debitor.” “

---

<sup>4</sup> Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUHPerduta.

<sup>5</sup> Pasal 55 ayat (1) UUK-PKPU: Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

<sup>6</sup> Pasal 59 ayat (1) UUK-PKPU.

<sup>7</sup> Pasal 59 ayat (2) UUK-PKPU.

Dalam praktiknya, tidak semua jaminan utang debitor adalah atas nama debitor sendiri, namun bisa juga atas nama pihak ketiga. Pihak ketiga dimungkinkan oleh hukum untuk memberi jaminan, baik jaminan orang atau jaminan kebendaan yang meliputi benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hal ini merupakan praktik yang lazim di dunia usaha, terutama oleh perseroan terbatas.

Salah satu perseroan yang menjadikan benda jaminan atas nama pihak ketiga untuk menjamin utangnya adalah PT. Elang Perkasa Lestari Jaya, sebuah perseroan di bidang industri yang dinyatakan pailit pada Desember 2011. PT Elang Perkasa Lestari Jaya dinyatakan pailit dengan 7 (tujuh) kreditor, total nilai tagihan sebesar Rp 145.074.559.043,00 (seratus empat puluh lima miliar tujuh puluh empat juta lima ratus lima puluh sembilan ribu empat puluh tiga rupiah).<sup>8</sup> Salah satu kreditor dari PT Elang Perkasa Lestari Jaya adalah Bank Mandiri, dengan jumlah nilai pinjaman Rp 35.055.245.800,00 (tiga puluh lima miliar lima puluh lima juta dua ratus empat puluh lima ribu delapan ratus rupiah) yang tertuang dalam perjanjian kredit modal kerja dan investasi. Dalam perjanjian kredit tersebut, Bank Mandiri dan PT Elang Perkasa Lestari Jaya melakukan suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa jaminan harta kekayaan atas nama pribadi pimpinan PT. Elang Perkasa Lestari Jaya, dalam bentuk hak tanggungan, antara lain atas nama Edijanto selaku salah satu pemegang saham merangkap anggota Direksi dalam perseroan.

---

<sup>8</sup> Putusan Pailit Nomor 68/Pailit/2011/ PN.Niaga.Jkt.Pst. tertanggal 7 Desember 2011.

Benda jaminan berupa hak tanggungan ini kemudian menjadi perselisihan antara Bank Mandiri dan kurator PT. Elang Perkasa Lestari Jaya mengenai status dan kedudukannya dalam kepailitan. Menjadi perdebatan apakah hak tanggungan atas nama pihak ketiga sebagaimana dimaksud dapat dimasukkan ke dalam *boedel* pailit untuk selanjutnya menjadi kewenangan kurator, dalam hal Bank Mandiri gagal menjalankan haknya selaku kreditor separatis untuk melelang sendiri jaminan tersebut, ketika sudah melewati masa 2 (dua) bulan keadaan insolvensi PT. Elang Perkasa Lestari Jaya. “

Perkara ini dilakukan upaya hukum oleh Bank Mandiri dalam bentuk permohonan perlawanan pailit, karena dibutuhkan penafsiran hukum lebih lanjut terkait dengan status dan kedudukan benda jaminan hak tanggungan atas tanah atas nama pihak ketiga yang dijadikan jaminan utang PT pailit, yang kemudian termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 689 K/Pdt.Sus/2012. Dalam kasus ini, di satu sisi, kepailitan dalam definisinya adalah sita umum atas seluruh harta kekayaan debitor, Dalam perkara ini, debitornya adalah PT, dan salah satu prinsip penting dari hukum perseroan terbatas adalah pemisahan antara harta dan/atau aset perseroan dengan harta pemegang saham.<sup>9</sup> Sehingga tentu dapat dikatakan bahwa dalam hal jaminan tersebut beratasnamakan pihak lain selain PT, maka jaminan itu bukan harta kekayaan PT, sehingga dapat dikecualikan dari harta yang harus disita untuk menjadi harta pailit PT. Namun, di sisi lainnya, tentu menjadi tidak adil bila harta yang sejak awalnya pun sudah dijamin untuk

---

<sup>9</sup> Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UUPA: Ketentuan dalam ayat ini mempertegas ciri Perseroan bahwa pemegang saham hanya bertanggung jawab sebesar setoran atas seluruh saham yang dimilikinya dan tidak meliputi harta kekayaan pribadinya.

menjamin hutang PT, kemudian tidak dapat ditarik menjadi harta pailit untuk melunasi kewajiban PT.

Selain itu, hukum jaminan juga mengenal asas hak jaminan memberikan hak separatis bagi kreditor pemegang hak jaminan itu.<sup>10</sup> Artinya, sifatnya *fully secured* atau terjamin seluruhnya. Bila kemudian dapat dialihkan kewenangannya kepada kurator dan dimasukkan sebagai harta pailit, tentu seakan mengampustasi prinsip hukum jaminan itu sendiri. Namun tentu terdapat ketidakadilan ketika benda yang sudah dijamin, meskipun beratasnamakan pihak ketiga, tidak bisa masuk ke dalam *boedel* pailit padahal sudah dijadikan jaminan utang bagi debitor pailit.

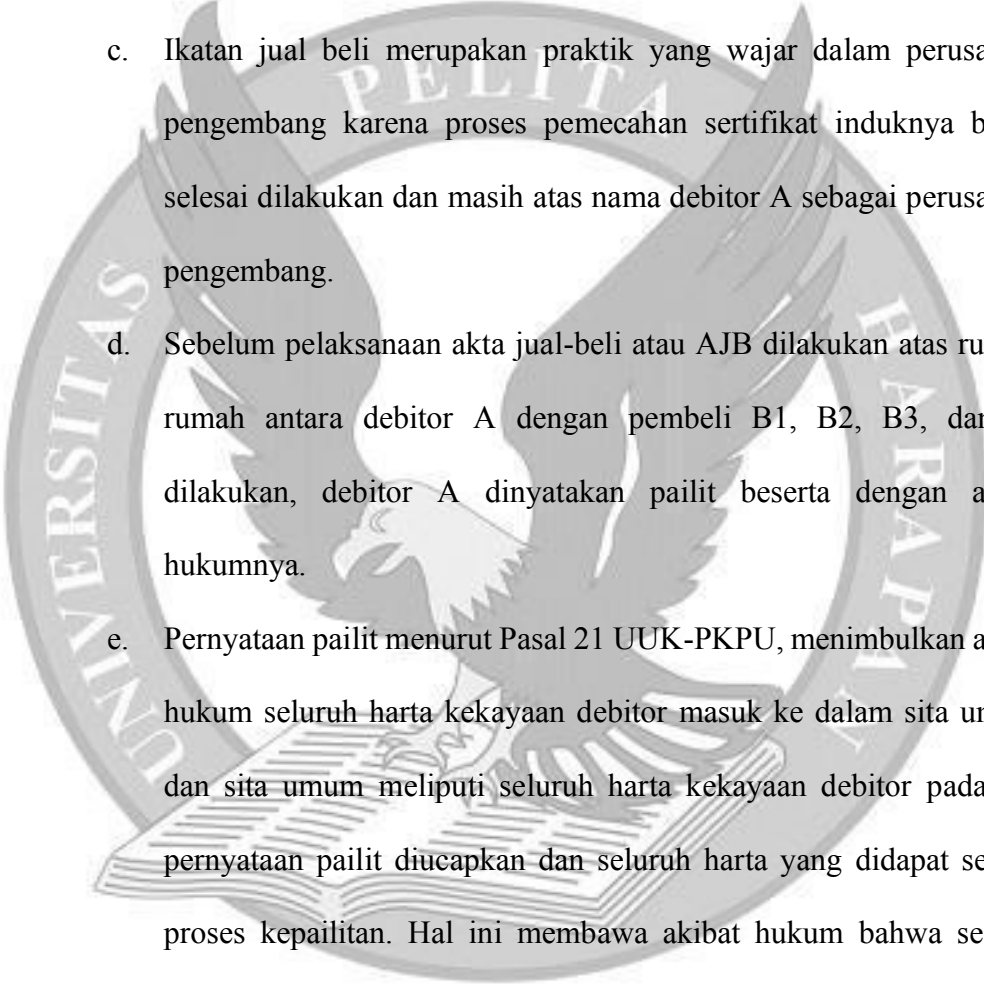
Selain itu, dalam kepailitan dikenal prinsip pembatalan perjanjian sejak penetapan pailit ditetapkan (Pasal 34 UUK-PKPU). Berdasarkan ketentuan Pasal 34 UUK-PKPU, kreditor akan kehilangan hak separatisnya untuk melaksanakan hak yang berhubungan dengan jaminannya. Pasal 34 UUK-PKPU menyatakan bahwa:

*“Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.”*

Ilustrasi kasus yang berhubungan dengan perjanjian yang diperjanjikan terlebih dahulu dan tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit adalah sebagai berikut.

---

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hlm. 397.

- 
- a. Debitor A merupakan perusahaan *developer* yang bergerak di bidang jual-beli hak *real property*. Salah satu hak yang diperjualbelikan oleh Debitor A adalah hak atas rumah.
  - b. Debitor A kemudian melakukan perikatan jual-beli, atau menjual rumah-rumah hasil kegiatan usahanya kepada pembeli B1, B2, B3 dan B4 dengan ikatan jual beli.
  - c. Ikatan jual beli merupakan praktik yang wajar dalam perusahaan pengembang karena proses pemecahan sertifikat induknya belum selesai dilakukan dan masih atas nama debitor A sebagai perusahaan pengembang.
  - d. Sebelum pelaksanaan akta jual-beli atau AJB dilakukan atas rumah-rumah antara debitor A dengan pembeli B1, B2, B3, dan B4 dilakukan, debitor A dinyatakan pailit beserta dengan akibat hukumnya.
  - e. Pernyataan pailit menurut Pasal 21 UUK-PKPU, menimbulkan akibat hukum seluruh harta kekayaan debitor masuk ke dalam sita umum, dan sita umum meliputi seluruh harta kekayaan debitor pada saat pernyataan pailit diucapkan dan seluruh harta yang didapat selama proses kepailitan. Hal ini membawa akibat hukum bahwa seluruh rumah tersebut tetap masuk ke dalam harta pailit, dengan alasan bahwa akta jual beli masih belum dilakukan dan sertifikat masih atas nama debitor A (dalam pailit).

- f. Perjanjian ikatan jual-beli dan kuasa jual yang dilakukan antara debitor A dalam pailit dan Pembeli B1, B2, B3, dan B4 termasuk dalam perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 34 UUK-PKPU, yaitu perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah yang telah diperjanjikan terlebih dahulu. Perjanjian dalam Pasal 34 UUK-PKPU tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.
- g. Pembeli B1, B2, B3, dan B4 harus mendaftarkan selaku kreditor konkuren kepada kurator untuk kemudian memperoleh haknya tersebut.

Selain itu, terdapat juga ilustrasi kasus yang lain sebagai berikut:

- a. Kreditor A dan Debitor B melakukan perjanjian kredit. Kreditor A yang waktu melakukan perjanjian kredit dan ikatan jaminan dengan debitor, baru dibuatkan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT).
- b. Hal ini disebabkan karena atas sertifikat tanah, jaminannya masih dalam proses.
- c. Debitor B pailit dengan segala akibat hukumnya. Kreditor A belum memasang HT, hanya memiliki perjanjian kredit dengan modal SKMHT. SKMHT hanyalah surat kuasa memasang hak, jadi haknya belum dipasang. Berdasarkan Pasal 34 UUK-PKPU, SKMHT yang dibuat sebelum debitor pailit tersebut dinyatakan tidak berlaku. Akibatnya, kreditor A tidak dapat membebankan hak tanggungan dan



kehilangan haknya sebagai kreditor separatis, dan akan masuk ke dalam kreditor konkuren.

- d. Ketentuan ini membatasi ketentuan Pasal 15 UUHT, yang menyatakan bahwa pembuatan SKMHT diperbolehkan dan tidak menghilangkan hak-hak kreditor pemegang jaminan hak tanggungan asalkan SKMHT tersebut dibuat dan dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Adapun ketentuan terkait SKMHT terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notariil atau akta PPAT dan memenuhi syarat tidak memuat kuasa melakukan perbuatan hukum apapun selain membebani hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, dan mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditor serta debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan. Masa berlaku SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, dan atas tanah yang belum terdaftar jangka waktunya tiga bulan.

Seluruh ketentuan ini menjadi penting bila kita melihat peran Notaris dan PPAT didalamnya, sebagai pembuat akta peralihan maupun penjaminan atas benda tidak bergerak, contohnya tanah. Peralihan hak atas tanah wajib dibuat secara notariil, sebagai pembuktian yang kuat kepada pihak ketiga. Suatu akta notariil memberikan kekuatan sebagai alat bukti otentik. Menjadi pertanyaan apakah notaris dan PPAT dapat membuat suatu akta peralihan hak atas tanah karena

eksekusi jaminan utang atas nama pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas dan apakah kemudian akta tersebut dapat dieksekusi secara sempurna. Hal ini penting mengingat bahwa notaris dan PPAT tidak boleh sembarangan saja membuat akta, tetapi harus juga memperhatikan apakah akta tersebut dapat menimbulkan akibat hukum dan memiliki kekuatan eksekutorial.

Ketentuan dan prinsip hukum jaminan dan hukum kepailitan, serta hukum perseroan terbatas yang seakan-akan kontradiktif ini membuat Penulis tertarik untuk menganalisis secara normatif aturan-aturan hukum sebagaimana dimaksud dalam UUK-PKPU, dan menganalisis putusan yang berkaitan dengan itu yang berjudul **“STATUS DAN KEDUDUKAN BENDA JAMINAN MILIK PIHAK KETIGA YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DALAM HARTA PAILIT DEBITOR PERSEROAN TERBATAS”**. “

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana status dan kedudukan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas?
2. Bagaimana peran Notaris dalam membuat akta pengalihan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah tersebut diatas, dapat dirumuskan bahwa tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis status dan kedudukan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas.
2. Mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam membuat akta pengalihan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Ilmiah**

Manfaat ilmiah atau teoretis dalam penelitian yang dilakukan Penulis adalah untuk memperoleh kegunaan secara teoretis atau keilmuan. Secara spesifik, penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan tambahan informasi demi pengembangan ilmu hukum bidang Hukum Perdata dan Hukum Kepailitan, khususnya status dan kedudukan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas serta peran Notaris dalam membuat akta pengalihan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas. Selain itu, penelitian ini juga akan dapat memberikan tambahan informasi dalam ilmu hukum bidang Hukum Jaminan, khususnya jaminan kebendaan hak tanggungan atas tanah.

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan pembelajaran serta sumber masukan untuk penelitian yang lebih lanjut.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami akibat hukum kepailitan terhadap status dan kedudukan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitur perseroan terbatas dalam kristalisasi, formalisasi, dan legalisasi sumber-sumber hukum terkait dengan itu. Hasil penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan tambahan informasi dan masukan bagi para praktisi hukum, pejabat pembuat kebijakan, termasuk masyarakat khususnya terkait dengan status dan kedudukan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitur perseroan terbatas dan peran Notaris didalamnya.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Demi kemudahan pembaca dalam mengikuti pembahasan materi tesis hasil penelitian Penulis, penguraian bab demi bab secara singkat akan dilakukan guna memberikan gambaran secara runut terhadap arah pembahasan. Sistematika Penulisan penelitian ini akan dibagi menjadi lima bab dengan rincian sebagai berikut:

BAB I            PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan akan menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian atau sistematika Penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab Tinjauan Pustaka dalam tesis Penulis akan dibagi menjadi tiga sub bahasan, yaitu Landasan Teoretis, Landasan Konseptual, dan Penelitian Terkait. Dalam Landasan Teoretis, Penulis akan menguraikan secara garis besar hukum-hukum yang mengatur mengenai Hukum Jaminan Kebendaan, Hukum Perseroan Terbatas, dan Hukum Kepailitan, serta Teori Notaris di Indonesia. Selanjutnya dalam sub bab Landasan Konseptual, Penulis akan menguraikan pengertian mengenai istilah-istilah yang Penulis pakai terkait dengan topik Penulis agar tidak terjadi perluasan makna dan kesalahpahaman istilah dalam penulisan tesis ini. Kemudian dalam sub bab Penelitian Terkait, Penulis akan memaparkan penelitian-penelitian yang Penulis ambil baik sebagai inspirasi maupun referensi yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis.

## BAB III METODE PENELITIAN

Bab Metode Penelitian ini akan menjelaskan mengenai metodologi penelitian yang dilakukan Penulis, meliputi jenis

penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, dan teknik analisis data.

#### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab Hasil Penelitian dan Pembahasan, Penulis akan menguraikan dua rumusan masalah yang Penulis teliti dalam tesis ini, yakni hasil analisis hukum normatif dan positif terkait status dan kedudukan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas, dan peran Notaris dalam membuat akta pengalihan benda jaminan milik pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan dalam harta pailit debitor perseroan terbatas.

#### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab 5, Penulis akan menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian yang diuraikan dalam bab Hasil Penelitian dan Pembahasan. Selain itu, bab ini juga terdiri dari sub bab Saran yang bertujuan sebagai sarana Penulis menjawab manfaat ilmiah dan manfaat praktis yang terdapat dalam Bab I Pendahuluan tesis Penulis.