



SKRIPSI

Judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK
SELAKU PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN
ATAS HARTA PIHAK KETIGA YANG MENJADI
JAMINAN DEBITOR DALAM PAILIT
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 805
K/PDT.SUS-PAILIT/2021)**

Disusun oleh:

**ELVLYN
NIM. 205190092**

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023**

Pengesahan

Nama : ELVLYN
NIM : 205190092
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SELAKU PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS HARTA PIHAK KETIGA YANG MENJADI JAMINAN DEBITOR DALAM PAILIT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 805 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)
Title : LEGAL PROTECTION FOR BANKS AS GUARANTEE HOLDERS OF MORTGAGE RIGHTS ON THIRD PARTY ASSETS GUARANTEED BY THE DEBTOR IN BANKRUPTCY (Study of the Decision of the Supreme Court Number 805 K/Pdt.Sus-Bankrupt/2021)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 24-Januari-2023.

Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.

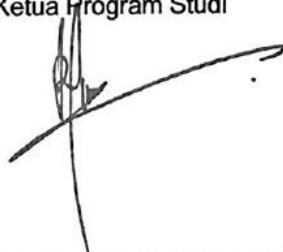
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 24-Januari-2023

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

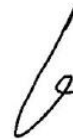
Persetujuan

Nama : ELVLYN
NIM : 205190092
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Atas Harta Pihak Ketiga Yang Menjadi Jaminan Debitor Dalam Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 805 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-Desember-2022

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SELAKU PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS HARTA PIHAK KETIGA YANG MENJADI JAMINAN DEBITOR DALAM PAILIT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 805 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dengan disusunnya skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi kepada penulis baik dalam bentuk bantuan, maupun dukungan moril hingga skripsi ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T., M.M., I.P.U., A.E., selaku Rektor Universitas Tarumanagara;
2. Bapak Dr. Rasji, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

5. Lewiandy, S.H., LL.M., selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Ibu Christine S.T. Kansil., S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., M.H., S.S., selaku Dosen Pembimbing Proposal Skripsi sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini, mendidik dalam bekal pengetahuan serta moril kepada penulis;
8. Bapak Jameslin James Purba, S.H., M.H., Bapak Alvian M. Tambunan, S.H., dan Bapak Ignatius Janitra, S.H., M.H., selaku mentor pada *Law Firm James Purba & Partners* yang telah memberikan banyak pembelajaran, bimbingan, serta pengalaman bagi penulis dalam penulisan skripsi ini;
9. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan wawasannya selama penulis menjalankan proses perkuliahan;
10. Seluruh Staf Pengacara/Advokat dan pegawai administrasi di *Law Firm James Purba & Partners* yang telah memberikan dukungan dan pengalaman bagi penulis;
11. Kedua Orang Tua dan seluruh keluarga besar penulis yang telah mendukung dan mendoakan penulis untuk kelancaran penulisan skripsi ini;

12. Chatarina Dwi Agista, Felicia Meigen, Gabriele Amelia Christie, dan Putri Athaya Fidela selaku sahabat penulis yang selalu membantu dan memberikan banyak masukan serta dukungan untuk penyelesaian skripsi ini;

13. Teman-teman dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis ungkapkan satu persatu yang telah membantu untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini, penulis susun dan sajikan dengan kesungguhan dan sebaik-baiknya, namun penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu, masukan, kritik, atau saran yang konstruktif sangat penulis harapkan dan dengan senang hati akan penulis terima sebagai perbaikan.

Jakarta, Desember 2022

Penulis
Elvlyn

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vii
DAFTAR SINGKATAN	viii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
1. Tujuan Penelitian.....	9
2. Kegunaan Penelitian.....	9
D. Kerangka Konseptual.....	10
E. Metode Penelitian	12
1. Jenis Penelitian	12
2. Sifat Penelitian	13
3. Pendekatan Penelitian.....	13
4. Jenis dan Sumber Data	13
5. Teknik Pengumpulan Data	15
6. Analisis Data	15
F. Sistematika Penulisan	16

BAB II : KERANGKA TEORETIS

A. Teori Perbankan.....	18
1. Pengertian Perbankan	18

2. Perjanjian Kredit.....	19
B. Teori Hukum Jaminan	20
1. Pengertian Jaminan.....	20
2. Jaminan Perorangan	22
3. Jaminan Kebendaan.....	23
4. Hak Tanggungan	24
5. Sifat dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan	26
C. Teori Kepailitan	32
1. Pengertian Kepailitan	32
2. Syarat Pernyataan Pailit.....	33
3. Prinsip-Prinsip Kepailitan	34
4. Harta Pailit Debitor	35
5. Akibat Hukum Pernyataan Pailit.....	37
6. Pelaksanaan Eksekusi Dalam Kepailitan	38
D. Teori Kepastian Hukum.....	40
E. Teori Keadilan	41
F. Teori Perlindungan Hukum	43

BAB III : DATA HASIL PENELITIAN

A. Identitas Para Pihak	45
1. PT. Internusa Perkasa Teknik.....	45
2. Vonny Lukito, Tri Barata, dan Andhika DC.....	46
3. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	47
4. Imron Subarkah dan Nani Yuaningsih	49
5. Otoritas Jasa Keuangan	49

B. Objek Sengketa	50
C. Kronologi Kasus	51
D. Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Pengadilan	58
1. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 34/PDT.SUS.G.L.L/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.....	58
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 805 K/Pdt.Sus-Pailit/2021 .	73

BAB IV : ANALISIS PERMASALAHAN

A. Perlindungan Hukum Hak Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggung (Bank) Atas Harta Pihak Ketiga Yang Dijaminkan Debitor Pailit.....	77
1. Kedudukan Hukum Hak Milik Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Yang Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Debitor Dalam Kepailitan	80
2. Hak Eksekutorial Bank Selaku Kreditor Separatis Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pailit.....	89
3. Upaya Hukum Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Atas Harta Pihak Ketiga	109

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	115
B. Saran	117

DAFTAR PUSTAKA	119
----------------------	-----

LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama (NIM) : Elvlyn (205190092)
- (B) Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Atas Harta Pihak Ketiga Yang Menjadi Jaminan Debitor Dalam Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 805 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)
- (C) Halaman : ix + 121 + 94 + 2023
- (D) Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kreditor Separatis, Hak Eksekusi, Hak Tanggungan, Kepailitan
- (E) Isi :
- Eksistensi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang dapat terlibat dalam utang-piutang terhadap jaminan pelunasannya. Debitor memberikan jaminan hak tanggungan ditambah adanya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti bahwa kreditor mempunyai hak eksekutorial terhadap objek yang dijaminan kepadanya, apabila debitor wanprestasi. Pada praktiknya, ketika debitor tidak mampu melunasi segala utangnya dapat dinyatakan pailit (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang). Sehingga penulis melakukan penelitian terkait perlindungan hukum sebagai hak bank selaku pemegang jaminan hak tanggungan atas harta pihak ketiga yang menjadi jaminan debitor dalam pailit. Penulis menggunakan jenis penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim memutus perkara tanpa pertimbangan hukum yang jelas, serta terdapat ketidaksesuaian penerapan hukum mengenai batasan harta pailit, hingga akhirnya berdampak pada pelaksanaan eksekusi oleh kreditor dalam memperoleh pelunasan utang. Sebagai bentuk perlindungan hukum preventif bagi kreditor separatis (bank) maka harus memperhatikan: *pertama*, batasan benda harta pailit. *Kedua*, pelaksanaan eksekusi oleh pemegang jaminan hak tanggungan. Sedangkan untuk perlindungan hukum represif diperlukan adanya upaya peninjauan Kembali. Sebaiknya hakim sebagai penegak hukum melalui putusan pengadilan dapat memberikan keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan kepada para pihak yang menghadapnya dengan memperhatikan hukum yang berlaku dan peristiwa hukum yang terjadi.
- (F) Acuan : 54 (1957-2022)
- (G) Pembimbing
Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., M.H., S.S.
- (H) Penulis
Elvlyn

DAFTAR SINGKATAN

APHT	adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan
Bank BTN	adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
BUMN	adalah Badan Usaha Milik Negara
BW	adalah <i>Burgerlijk Wetboek</i>
HGB	adalah Hak Guna Bangunan
HGU	adalah Hak Guna Usaha
HM	adalah Hak Milik
IPT	adalah PT. Internusa Perkasa Teknik
KBBI	adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia
KPKNL	adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
KPR	adalah Kredit Pemilikan Rumah
KUH Perdata	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
OJK	adalah Otoritas Jasa Keuangan
SHM	adalah Sertifikat Hak Milik
SHT	adalah Sertifikat Hak Tanggungan
UUD	adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
UUHT	adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
UU Kepailitan	adalah Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

UUMA	adalah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan untuk kedua kalinya diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
UU OJK	adalah Undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
UUPA	adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
UU Perbankan	adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
UUPT	adalah Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
PKPU	adalah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
PT	adalah Perseroan Terbatas

ABSTRAK

- (A) Nama (NIM) : Elvlyn (205190092)
- (B) Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Atas Harta Pihak Ketiga Yang Menjadi Jaminan Debitor Dalam Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 805 K/PDT.SUS-PAILIT/2021)
- (C) Halaman : ix + 121 + 94 + 2023
- (D) Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kreditor Separatis, Hak Eksekusi, Hak Tanggungan, Kepailitan
- (E) Isi :
- Eksistensi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang dapat terlibat dalam utang-piutang terhadap jaminan pelunasannya. Debitor memberikan jaminan hak tanggungan ditambah adanya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti bahwa kreditor mempunyai hak eksekutorial terhadap objek yang dijaminan kepadanya, apabila debitor wanprestasi. Pada praktiknya, ketika debitor tidak mampu melunasi segala utangnya dapat dinyatakan pailit (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang). Sehingga penulis melakukan penelitian terkait perlindungan hukum sebagai hak bank selaku pemegang jaminan hak tanggungan atas harta pihak ketiga yang menjadi jaminan debitor dalam pailit. Penulis menggunakan jenis penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim memutus perkara tanpa pertimbangan hukum yang jelas, serta terdapat ketidaksesuaian penerapan hukum mengenai batasan harta pailit, hingga akhirnya berdampak pada pelaksanaan eksekusi oleh kreditor dalam memperoleh pelunasan utang. Sebagai bentuk perlindungan hukum preventif bagi kreditor separatis (bank) maka harus memperhatikan: *pertama*, batasan benda harta pailit. *Kedua*, pelaksanaan eksekusi oleh pemegang jaminan hak tanggungan. Sedangkan untuk perlindungan hukum represif diperlukan adanya upaya peninjauan Kembali. Sebaiknya hakim sebagai penegak hukum melalui putusan pengadilan dapat memberikan keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan kepada para pihak yang menghadapnya dengan memperhatikan hukum yang berlaku dan peristiwa hukum yang terjadi.
- (F) Acuan : 54 (1957-2022)
- (G) Pembimbing
Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., M.H., S.S.
- (H) Penulis
Elvlyn