

SKRIPSI

KEABSAHAN PENYERAHAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)

OLEH DEBITOR KEPADA KREDITOR SEPARATIS SEBELUM

DEBITOR DINYATAKAN PAILIT



Oleh :

UDİYANI SHAFIRA PUTRI

NIM.031911133006

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

**KEABSAHAN PENYERAHAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)
OLEH DEBITOR KEPADA KREDITOR SEPARATIS SEBELUM
DEBITOR DINYATAKAN PAILIT**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat
untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing

Penyusun


Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.

NIP. 197304062003121002


Udiyani Shafira Putri

NIM.031911133006

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2022

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan tim penguji
pada tanggal 27 Desember 2022**

Tim Penguji Skripsi :

**Ketua : Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.
NIP. 197304062003121002**



**Anggota : 1. Giantro Al Imron, S.H., M.H.
NIP. 197206101998021001**



**2. Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn
NIP. 198401052014041003**



**3. Hanum Rahmaniar Helmi, S.H., M.H.
NIP. 198905102019032024**



**4. Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M
NIP. 199009292022013101**



PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Udiyani Shafira Putri

NIM 031911133006

Bidang Minat : Bisnis

Judul Skripsi : Keabsahan Penyerahan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Debitor Kepada Kreditor Separatis Sebelum Debitor Dinyatakan Pailit

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 27 Desember 2022

Yang membuat pernyataan,



Udiyani Shafira Putri

Nim. 031911133006

MOTTO

“ Jangan terlalu ambil hati dengan ucapan seseorang, kadang manusia punya mulut tapi belum tentu punya pikiran”

- **Albert Einstein** -

KATA PEGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga dapat diberikan kelancaran dan kemudahan untuk menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih disampaikan oleh penulis kepada semua yang telah berperan dalam penyelesaian skripsi penulis seperti memberikan dorongan semangat yang tiada hentinya ataupun bantuan dalam perolehan data dan sebagai teman diskusi untuk menyempurnakan skripsi ini:

1. Rektor Universitas Airlangga, bapak **Prof. Dr. Moh. Nasih, S.E., M.T.,AK, CMA** yang telah memberikan ijin dan fasilitas selama melaksanakan pendidikan S1 di Universitas Airlangga.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Bapak **Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D** yang telah memberikan kemudahan dalam menemukan bahan hukum melalui berbagai fasilitas yang telah disediakan dalam lingkungan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Dosen wali, bapak **Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo., S.H., M.H.** yang telah memberikan arahan dengan penuh kesabaran kepada penulis selama menempuh pendidikan S1 di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Kepala Departemen Hukum Perdata, bapak **Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.** yang telah membantu penulis dalam memberikan arahan mengenai proposal skripsi hingga sidang skripsi terlaksana.
5. Dosen pembimbing skripsi, bapak **Prof. Dr.M. Hadi Shubhan, SH.,MH.,CN.** yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini dengan baik.
6. **Tim penguji skripsi**, atas ketersediaan waktunya untuk menguji, membimbing, serta memberikan masukan kepada penulis untuk mencapai penyusunan skripsi yang lebih baik.

7. Seluruh **Staff dan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Airlangga** yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan sarjana di Fakultas Hukum Airlangga.
8. Orang tua penulis, bapak **Moch. Fahrudin** dan ibu **Aminah Nur Hidayanti** yang selalu mendoakan dan dukungan secara moril dan materiil kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
9. Penulis, **Udiyani Shafira Putri** yang telah bekerja keras dan berusaha maksimal dalam menyelesaikan pendidikan hingga akhir.
10. Saudara kandung penulis, **Mohammad Fahyan Synatria Putra** dan **Mohammad Jefri Fahru Al-Bukhori** yang memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
11. Keluarga besar penulis, bapak **Abdul Muchid** dan ibu **Sumarti** telah mendoakan dan memberikan semangat untuk menyelesaikan studi S1 di Universitas Airlangga.
12. Kawan- kawan dari **Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat Hukum Airlangga** sebagai tempat berproses bagi penulis selama menempuh pendidikan S1 di Universitas Airlangga.
13. Sahabat perjuangan penulis, **Alfi Sarifah Malau, Alya Ariani, Laras Dwi Oktavia, Nakita Milenia, Nurasyifah Khoirala, Selvi Ananda Tri Avista, Suci Maharani, dan Wella Mareta Nanda**, yang ikut berperan penting dalam kehidupan penulis selama menempuh pendidikan sarjana di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
14. Sahabat dari Jombang, **Halim Perdana Kusuma, Latifatur Rokhmah, Mevita Anisya Putri, Iin Septia Wardani, Poppy, Ekterina Dwi** dan beberapa teman yang tidak disebutkan semua oleh penulis yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Pemilik **NIM. 032114153013**, yang telah menemani kehidupan penulis selama perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini.

16. Serta kepada pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah turut serta dalam mendoakan penulis selama proses penyelesaian skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih ide yang bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dalam ilmu hukum terkhusus pada hukum kepailitan serta dalam kesempatan kali ini penulis juga mengucapkan mohon maaf apabila dalam penulisan skripsi ini terdapat kesalahan ataupun kekurangan.

Surabaya, 27 Desember 2022



UDIYANL SHAFIRA PUTRI

NIM. 031911133006

ABSTRAK

Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) merupakan asset jaminan yang diperoleh kreditor separatis ketika debitor tidak dapat melakukan kewajibannya dalam pelunasan utang. Keabsahan penyerahan AYDA dalam kepailitan perlu diperhatikan pemberlakuannya karena dalam prakteknya, masih banyak ditemukan pelanggaran dan permasalahan yang diperoleh kreditor atas tindakan yang dilakukan debitor dalam melakukan penyerahan AYDA. Pada saat masalah membawa kerugian tidak sedikit kurator mengambil langkah pembatalan perbuatan hukum melalui gugatan lain-lain (*Actio Pauliana*). Dengan begitu, apakah tindakan kurator dapat dikatakan sah dan apa perlindungan hukum yang akan didapatkan bagi pihak ketiga ketika gugatan lain-lain (*Actio Pauliana*) dikabulkan. Tujuan penelitian ini digunakan untuk menganalisis keabsahan tindakan debitor yang menyerahkan benda jaminan melalui mekanisme AYDA kepada kreditor separatis dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak ketiga atas tindakan pembatalan perbuatan hukum yang diajukan kurator. Metode penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum, dengan menggunakan pendekatan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Penelitian ini menggunakan dua sumber bahan hukum yaitu primer dan sekunder dengan prosedur pengumpulan bahan hukum studi kepustakaan kemudian dianalisis melalui metode deskriptif analitis. Penelitian ini memberikan hasil bahwa debitor memiliki kewenangan melakukan pembatalan perbuatan hukum melalui *Actio Pauliana* apabila berada pada masa PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) dan debitor pailit sehingga diluar itu kurator tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan perbuatan hukum melalui *Actio Pauliana* Mengenai upaya hukum bagi pihak ketiga dapat dilakukan melalui hukum acara perdata dan hukum kepailitan melalui pendaftaran diri dalam pencatatan piutang sebagai kreditor separatis.

Kata Kunci : AYDA, *Actio Pauliana*, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

Foreclosed Collateral (AYDA) is a collateral asset obtained by a separatist creditor when the debtor is unable to perform his obligations in paying off debt. The validity of the submission of Foreclosed Collateral in bankruptcy needs to be considered for its implementation because in practice, there are still many violations and problems that are obtained by creditors for the actions taken by the debtor in submitting Foreclosed Collateral. When the problem caused a loss, not a few curators took steps to cancel the legal action through other lawsuits (Actio Pauliana). That way, can the curator's actions be considered valid and what legal protection will be obtained for third parties when the other lawsuit (Actio Pauliana) is granted. The purpose of this study was used to analyze the legitimacy of the actions of debtors who hand over collateral objects through the Foreclosed Collateral mechanism to separatist creditors and to analyze legal protection for third parties for the cancellation of legal actions proposed by the curator. This research method uses a type of legal research, using statutory approaches, conceptual approaches and case approaches. This study uses two sources of legal materials, namely primary and secondary with the procedure for collecting legal materials from literature studies and then analyzing them through analytical descriptive methods. This research gives the result that the debtor has the authority to cancel legal actions through Actio Pauliana if he is in the PKPU (Suspension of Obligations for Payment of Debt) period and the debtor is bankrupt so that beyond that the curator does not have the authority to cancel legal actions through Actio Pauliana Regarding legal remedies for third parties This can be done through civil procedural law and bankruptcy law through self-registration in the recording of receivables as a separatist creditor.

Keywords: *AYDA, Actio Pauliana, Legal Protection*

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang- Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2043, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan JuPal Beli Rumah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6440)

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan PHI Nonor 39/Pdt.Sus-PHI/2015/PN/Srg

Putusan Kasasi PHI Nomor 548 K/Pdt.Sus-PHI/2016

Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain-AP/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst.jo
Nomor 119/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst

Putusan Nomor 1085 K/Pdt.Sus-Pailit/2019

Putusan Nomor 26 PK/Pdt.Sus-Pailit/2020

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 67/PUU-XI/2013

DAFTAR SINGKATAN

AJB	Akta Jual Beli
Ayda	Agunan yang diambil alih, pada tempat yang sudah disebut.
BW	<i>Burgerlijk Wetboek</i>
<i>Ibid.,</i>	<i>ibidem</i> , pada tempat yang sama.
KPKNL	Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
<i>Loc.Cit</i>	<i>opera citato</i> , dalam karya yang telah disebut atau dikutip.
NPL	<i>Non Performing Loan</i>
<i>Op.Cit</i>	<i>loco citato</i> , pada tempat yang sudah disebut.
PKPU	Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

DAFTAR ISI

SAMPUL

LEMBAR PENGESAHAN	ii
--------------------------------	-----------

PERNYATAAN ORISINAL SKRIPSI	iv
--	-----------

MOTTO... ..	v
--------------------	----------

KATA PENGANTAR.....	vi
----------------------------	-----------

ABSTRAK	ix
----------------------	-----------

ABSTRACT.....	x
----------------------	----------

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xi
--	-----------

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xii
--	------------

DAFTAR SINGKATAN.....	xiii
------------------------------	-------------

DAFTAR ISI	xiv
-------------------------	------------

BAB 1 PENDAHULUAN	1
--------------------------------	----------

1.1 Latar Belakang.....	1
-------------------------	---

1.2 Rumusan Masalah	8
---------------------------	---

1.3 Tujuan Penelitian.....	9
----------------------------	---

1.4 Manfaat Penelitian	9
------------------------------	---

1.5 Keaslian Penelitian	10
-------------------------------	----

1.6 Metode Penelitian.....	13
----------------------------	----

1.6.1 Tipe penelitian hukum	13
-----------------------------------	----

1.6.2 Pendekatan Penelitian (<i>Approach</i>).....	14
--	----

1.6.3 Sumber Bahan Hukum (<i>Legal Sources</i>)	15
---	----

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	16
---	----

1.6.5 Analisis Bahan Hukum.....	16
---------------------------------	----

1.7 Sistematika Penulisan.....	17
--------------------------------	----

BAB II PENYERAHAN SUKARELA MENGGUNAKAN MEKANISME

AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA).....	19
---	-----------

2.1 Makna Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).....	19
--	----

2.2 Keabsahan Penyerahan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).....	26
---	----

2.3 Kewenangan Kurator Dalam Melakukan Pembatalan Perbuatan Hukum Melalui Gugatan Lain-Lain (<i>Actio Pauliana</i>).....	33
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS PENYERAHAN SUKARELA BENDA JAMINAN DARI DEBITOR UNTUK PEMBAYARAN UTANGNYA YANG KEMUDIAN DIBATALKAN MELALUI GUGATAN LAIN-LAIN (<i>ACTIO PAULIANA</i>).....	36
3.1 Gugatan Lain-Lain (<i>Actio Pauliana</i>) Menurut Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2004	37
3.1.1 Ketentuan Hukum Gugatan Lain-Lain (<i>Actio Pauliana</i>).....	37
3.1.2 Syarat Gugatan Lain-Lain (<i>Actio Pauliana</i>)	40
3.1.3 Akibat Hukum Diterimanya Gugatan Lain-Lain (<i>Actio Pauliana</i>). 48	
3.2 Kedudukan Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Atas Penyerahan Sukarela Benda Jaminan Oleh Debitor	49
3.2.1 Jaminan Hak Tanggungan	49
3.2.2 Kedudukan Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kepailitan.....	52
3.3 Upaya Hukum Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Atas Pembatalan Perbuatan Hukum Debitor Melalui Gugatan Lain-Lain (<i>Actio Pauliana</i>)	55
BAB IV PENUTUP	64
4.1 Kesimpulan	64
4.2 Saran.....	65
DAFTAR BACAAN	