

**Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam
Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)****Arief Alfred Pranoto****Universitas Pelita Harapan, Indonesia**Email: ariefpranoto06@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Indonesia

Keywords	Abstrak
Pinjaman Bank, Eksekusi Jaminan, Hak Tanggungan, Kepailitan, Perlindungan Hukum	Lingkungan dunia usaha yang berkembang pesat telah meningkatkan persaingan di antara perusahaan, mendorong pelaku bisnis untuk memperluas operasi mereka secara strategis dan tepat. Ekspansi semacam itu menuntut perusahaan untuk memperkuat sumber daya keuangan mereka. Namun, pertumbuhan bisnis sering kali tidak sejalan dengan pengelolaan keuangan yang tepat, sehingga menyebabkan ketidakstabilan dan ketidakseimbangan dalam keuangan perusahaan. Akibatnya, banyak perusahaan menghadapi berbagai tantangan, termasuk risiko kebangkrutan, yang pada akhirnya memaksa perusahaan untuk memperoleh dukungan keuangan dari bank demi kelangsungan operasionalnya. Bank pun menjadi solusi pendanaan utama, dengan perusahaan memperoleh kredit melalui penjaminan atau pengagunan aset mereka. Penelitian ini mengkaji hubungan tersebut dalam konteks kebangkrutan perusahaan dan menyimpulkan bahwa bank, selaku kreditur, memerlukan perlindungan hukum dan kepastian yang kuat terkait kredit yang diberikan, serta keselarasan dalam penerapan ketentuan hukum yang relevan. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif-empiris, dengan menggabungkan analisis peraturan perundang-undangan, kajian literatur, serta wawancara dengan narasumber kredibel dari lembaga perbankan dan perusahaan. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur serta mengeksplorasi langkah-langkah yang dapat diambil oleh kreditur terkait Hak Tanggungan ketika debitur dinyatakan pailit. Analisis mengacu pada interaksi dan relevansi antara Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Studi ini menyoroti pentingnya harmonisasi dan sinergi regulasi perundang-undangan untuk memastikan penanganan kasus kebangkrutan perusahaan yang efektif.
Keywords: <i>Bank Loans, Collateral Execution, Mortgage Rights, Bankruptcy, Legal Protection</i>	Abstract <i>The rapidly growing business environment has intensified competition among companies, compelling business actors to expand their operations strategically and accurately. Such expansion requires companies to strengthen their financial resources. However, business growth is often not aligned with proper financial management, leading to instability and imbalance within corporate finances. As a result, many businesses face various challenges, including the risk of bankruptcy, which ultimately forces companies to obtain financial support from banks to sustain their operations. Banks thus become a primary funding solution, with companies securing credit by pledging or mortgaging their assets. This study examines this relationship in the context of corporate bankruptcy and concludes that banks, as creditors, require strong legal protection and certainty regarding the credit they extend, as well as alignment in the implementation of relevant legal provisions. The research employs a normative-empirical legal method, combining statutory analysis, literature review, and interviews with credible sources from banking institutions and companies. The objective is to identify the form of legal protection available to creditors and explore the steps that can be taken by creditors concerning Mortgage Rights when debtors are declared bankrupt. The analysis refers to</i>

the interaction and relevance between Law No. 37 of 2004 on Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations and Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land in the execution of collateral. The study highlights the importance of harmonizing and synergizing statutory regulations to ensure effective handling of corporate bankruptcy cases. The rapidly growing business environment has intensified competition among companies, compelling business actors to expand their operations strategically and accurately. Such expansion requires companies to strengthen their financial resources. However, business growth is often not aligned with proper financial management, leading to instability and imbalance within corporate finances. As a result, many businesses face various challenges, including the risk of bankruptcy, which ultimately forces companies to obtain financial support from banks to sustain their operations. Banks thus become a primary funding solution, with companies securing credit by pledging or mortgaging their assets. This study examines this relationship in the context of corporate bankruptcy and concludes that banks, as creditors, require strong legal protection and certainty regarding the credit they extend, as well as alignment in the implementation of relevant legal provisions. The research employs a normative-empirical legal method, combining statutory analysis, literature review, and interviews with credible sources from banking institutions and companies. The objective is to identify the form of legal protection available to creditors and explore the steps that can be taken by creditors concerning Mortgage Rights when debtors are declared bankrupt. The analysis refers to the interaction and relevance between Law No. 37 of 2004 on Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations and Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land in the execution of collateral. The study highlights the importance of harmonizing and synergizing statutory regulations to ensure effective handling of corporate bankruptcy cases.



INTRODUCTION

Kondisi iklim dunia usaha seperti saat ini yang mengalami perkembangan pesat. Menimbulkan beragam tantangan, kendala dan permasalahan yang perlu ditangani secara hukum. Para pelaku usaha sering kali menghadapi ketidakstabilan dan keseimbangan dalam hal keuangan. Hal ini yang kemudian menjadi faktor penting sebagai penentu keberlanjutan kegiatan usaha (Sriwati, 2021). Keterbatasan modal usaha dalam hal keuangan menuntut para pelaku usaha terkadang menggunakan asetnya baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak kepada bank untuk mengatasi masalah keuangannya (Soraya, 2021). Keputusan untuk memberi agunan sering kali menjadi langkah pemberian kepastian hukum kepada Bank (Kreditor) dalam hal ini terhadap kredit yang diajukan oleh para pelaku usaha (Debitor) terkait proses meminjam dana usaha untuk keperluan modal menjalankan usahanya (Nababan & Nurkhaerani, 2025).

Pinjam – meminjam uang dalam kegiatan perbankan di Indonesia disebut kredit. Salah satu kegiatan usaha yang pokok bagi bank konvensional adalah berupa pemberian kredit dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan (Luwinanda & Handayani, 2024). Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat (Atikah et al., 2021; Rasji, 2024). Dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, suku bunga kredit cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit dan jaminan kredit (Retnaningsih & Ikwansyah, 2017).

Kemudian dalam hal proses penanganan kepailitan yang melibatkan pihak – pihak terkait sesuai dengan kategori kreditor, maka hal tersebut terbagi ke dalam: kreditor preferen; merupakan kreditor yang memiliki hak didahulukan tetapi tidak memegang atau menguasai terkait objek agunan dari pihak debitor akan tetapi haknya tetap menjadi prioritas. kreditor konkuren; ialah kreditor yang sepenuhnya tidak memegang hak tanggungan serta hanya mengikuti ketentuan proses penyelesaian kredit sesuai dengan skema suara terbanyak daripada kreditor – kreditor lainnya. kreditor separatis; adalah kreditor yang memiliki atau menguasai hak atas objek agunan dari debitor pailit serta dapat melakukan proses penjualan atas aset tersebut tanpa melalui persetujuan kreditor – kreditor lain dalam proses eksekusinya

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

atau tetap dengan mengajukan permohonan pengeksekusian atas aset debitor melalui pengadilan (Hasibuan, 2015; Harahap et al., 2024; Irianto, 2015; Manik et al., 2024).

Pada penerapannya hal ini menimbulkan multitafsir permasalahan hukum karena dalam kaitan bank selaku pemegang hak tanggungan dan berkedudukan sebagai kreditor separatis terkadang menghadapi hambatan ketika aset yang menjadi hak tanggungan ternyata menjadi aset yang juga dikuasai oleh pihak ketiga atau adanya tumpang tindih hak di atasnya (Tua et al., 2025).

Terkait kondisi konsumen/pembeli rumah, pihak tersebut memiliki hak atas kepemilikan aset berupa unit hunian di luar kategori kreditor preferen maupun separatis (Safriani et al., 2025). Apabila terjadi kondisi perusahaan pailit, maka hal tersebut akan mempengaruhi dalam proses pengambilan keputusan terhadap penyelesaian kewajiban kepada kreditor terkait termasuk dalam hal ini adalah konsumen/pembeli rumah.

Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi solusi terhadap kendala dan kondisi perselisihan antar pihak yang terdapat di dalam suatu keadaan kepailitan developer serta dapat memberikan langkah – langkah solutif dan konkrit terkait sesuai dengan ketentuan aturan hukum kepailitan serta hak tanggungan (Hartini, 2015; Lee, 2015; Muqowin, 2015; Rongkonusa et al., 2024).

Penelitian oleh Alfiani Rizky Prameswari dkk. (2024) yang berjudul “Kualifikasi Pembuktian Sederhana Dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun Ditinjau dari SEMA Nomor 3 tahun 2023 dan Undang – Undang Tentang Kepailitan dan PKPU”, mengangkat pembahasan mengenai kualifikasi pembuktian sederhana dalam kasus pailit developer rumah susun yang di dalamnya menjelaskan bahwa hunian merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk menunjang kehidupan, baik sebagai tempat berlindung, tempat berkumpul, maupun tempat beristirahat, yang dijamin negara melalui Pasal 28 H ayat (1) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, di dalam penelitian tersebut dijelaskan mengenai proses pengalihan hak dari penjual ke pembeli berupa perubahan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) yang seringkali hal tersebut terkendala dan menjadi bukti suatu indikasi awal masalah yang kemudian menimbulkan perselisihan antara developer dengan pihak konsumen/pembeli. Berdasarkan jurnal tersebut dijelaskan bahwa keadaan awal yang mengindikasikan permasalahan pembangunan bagi developer ditandai dengan terjadinya kegagalan pemenuhan kewajiban atau disebut wanprestasi, keadaan wanprestasi berawal dari gagalnya pemenuhan janji yang berdasarkan adanya kesepakatan antara para pihak untuk membuat perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Perjanjian tersebut dirancang dan disusun berdasarkan kesepakatan bersama, sehingga wanprestasi diukur berdasarkan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, kreditor di luar perjanjian yang menjadi dasar gugatan tidak dapat dilibatkan dalam proses persidangan.

Penelitian oleh Sri Redjeki Slamet dkk. (2024) membahas mengenai skema proses permohonan kepailitan atas developer apartemen yang tidak memenuhi persyaratan fakta yang terbukti secara sederhana, hal tersebut cenderung berdasarkan terkait implementasi hukum yang ada mengenai kepailitan developer dengan mengedepankan kajian keadilan dan kepastian hukum bagi perusahaan. Setiap perusahaan yang menjalankan usahanya selalu berusaha menerapkan asas kehati – hatian agar terhindar dari kebangkrutan. Penelitian oleh Evelyn Millechen dan Rasji (2024) berjudul “Tanggung Jawab Hukum Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit Terhadap Pemenuhan Kewajiban Kepada Konsumen Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum” membahas mengenai perlindungan konsumen melalui pemenuhan tanggung jawab hukum pengembang properti yang dinyatakan pailit, penelitian tersebut cenderung fokus kepada implementasi hak konsumen lebih spesifik diatur oleh regulasi – regulasi yang mengacu pada Undang – Undang Perlindungan Konsumen tersebut.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang menekankan terhadap kaitan antara developer dengan pihak konsumen/pembeli rumah atau apartemen serta proses terkait hak konsumen maupun perusahaan berdasarkan akta perjanjian yang ada dalam pemenuhannya serta para pihak kreditor terhadap kepailitan perusahaan, kajian kepastian hukum terhadap permohonan kepailitan developer hingga perlindungan konsumen perumahan. Penelitian ini secara spesifik menekankan terhadap proses eksekusi dan skema perlindungan hukum serta langkah – langkah bagi pihak kreditor dalam penyelesaian kepailitan hingga pemenuhan hak kreditor oleh debitor dalam hal ini developer.

Proses pemenuhan hak tersebut mengacu kepada jaminan atas benda yang diberikan oleh developer kepada kreditor berupa Hak Tanggungan. Faktor pembeda yang menjadi kebaruan dalam penelitian ini terletak pada proses pendekatan analitis yang lebih komprehensif dengan mengulik

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

permasalahan melalui pendekatan kasus terkait isu kepailitan yang ada guna menemukan solusi untuk permasalahan yang telah terjadi maupun yang akan ada di masa depan (Risvian et al., 2022; Winni et al., 2022; Yustiana, 2020). Hal ini penulis susun dengan kajian awal dari substansi hukum, analisa proses identifikasi masalah, proses membandingkan kasus serupa yang terjadi terkait hubungan hukum antara kreditor dan debitor dalam kondisi kepailitan serta menekankan pada pemenuhan hak kreditor melalui eksekusi Hak Tanggungan atas aset – aset debitor.

Penelitian ini penulis laksanakan dengan analisa data empiris hasil implementasi sesuai ketentuan hukum yang ada hingga menelusuri pencarian data informasi dengan melibatkan wawancara bersama pihak kuasa hukum kreditor, perwakilan kreditor separatis PT. Bank QNB Indonesia, pihak konsumen/pembeli unit rumah developer, dan beberapa ahli yang berkaitan dengan kepailitan dan Hak Tanggungan, sehingga penelitian ini memberikan gambaran konkrit serta mendalam mengenai kasus, penerapan regulasi, ketentuan normatif hukum, dan mengidentifikasi langkah – langkah dalam kaitan hambatan proses penerapannya.

Selain itu, penulis beranggapan bahwa penelitian ini memiliki keunggulan dari penelitian – penelitian yang sudah ada sebelumnya ialah penelitian ini membahas proses penyelesaian kepailitan perusahaan yang cenderung melibatkan pembahasan dari segi pihak – pihak seperti debitor, kreditor bank, konsumen, hingga kontraktor pembangunan. Hal ini dapat dikatakan bahwa penelitian ini membahas aspek terutama secara spesifik dalam unsur pengelolaan keuangan perusahaan yang menjadi inti dari isu permasalahan kepailitan secara umum.

Oleh karena itu, penelitian ini menjabarkan penjelasan secara mendalam terhadap kasus kepailitan yang dihadapi berdasarkan analisa data informasi yang diperoleh guna menemukan solusi dalam pemenuhan hak kreditor terkait aset – aset debitor yang dijaminkan atau menjadi Hak Tanggungan, pada penelitian sebelumnya pembahasan tersebut belum pernah dikaji secara mendalam.

Hal ini didasari terdapat beragam pemahaman yang timbul berkaitan dengan kepastian serta perlindungan hukum jika perusahaan telah dinyatakan pailit dalam memenuhi kewajibannya kepada para kreditor, mengingat kondisi pailit merupakan suatu keadaan perusahaan yang telah diserahkan kewenangan pengelolaan kepada seorang Kurator, maka hal ini menimbulkan perdebatan terkait aset – aset perusahaan tersebut sebagai harta pailit. Dalam kondisi pailit, pihak konsumen/pembeli rumah yang telah membayar lunas berada pada kondisi yang rentan karena status kepemilikan rumah dapat menjadi salah satu bundle harta pailit, sehingga akan mengalami kendala dalam proses pemenuhan hak konsumen. Begitu juga dengan pihak bank yang dalam hal ini sebagai kreditor pemegang jaminan hal ini berkaitan dengan proses pengeksekusian terhadap aset debitor pailit akan mengalami kendala disebabkan adanya hubungan dengan pihak ketiga dalam hal ini ialah pihak konsumen.

Terkait kasus tersebut menimbulkan perselisihan atau sengketa yang melibatkan banyak pihak khususnya adalah pihak Bank (kreditor separatis) sebagai pihak yang menguasai jaminan aset dan pihak debitor pailit dalam hal ini perusahaan developer perumahan. Hal ini terjadi riil pada kasus Putusan Nomor 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst dan informasi terkait yang terdapat di media massa sebagai berikut :

Pada kasus tersebut terdapat pihak Debitor (PT. Cowell Development Tbk) yang telah dalam status Pailit atas permohonan pailit oleh PT. Multi Cakra Kencana Abadi serta seiring sejalan ada upaya penundaan pembayaran utang (PKPU) yang diajukan gugatan tersebut oleh PT. Mega Sukses Bersama dan telah ditarik kembali. Pihak developer sekaligus Debitor yang sebelumnya telah dalam putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU), akan tetapi di dalam prosesnya pihak “Termohon” tidak dapat melakukan tindakan semestinya yang disepakati bersama, maka diputus Pailit serta adanya upaya proses perdamaian yang disebut Homologasi.

Berdasarkan peristiwa yang dialami PT. Cowell Development. Tbk tersebut, yang kemudian menimbulkan permasalahan terkait sengketa jaminan dan pemenuhan hak para pihak yang terlibat di dalamnya. Hal ini menyebabkan pihak kreditor serta pihak – pihak lain seperti pihak bank sebagai kreditor separatis, para konsumen pembeli unit rumah diatas tanah milik developer tersebut menjadi terancam tidak memperoleh jaminan kepastian serta perlindungan hukum. Dalam hal ini melibatkan beberapa pihak salah satunya adalah PT Bank QNB Indonesia.Tbk sebagai pihak pemegang hak tanggungan/jaminan atau dapat disebut kreditor separatis, memiliki kepentingan terkait proses eksekusi terhadap aset yang telah dijaminkan oleh developer (debitor dalam pailit), dengan adanya penguasaan aset jaminan yang melibatkan pihak ketiga dalam hal ini kepentingan hak bagi para konsumen/pembeli

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

rumah untuk memperoleh sertifikat kepemilikan tersebut baik yang telah membayar lunas maupun yang belum. Hukum Kepailitan dihadapkan kondisi dilematis dalam penerapan antara proses eksekusi jaminan yang menjadi hak bagi pihak bank secara sah dan konflik kepentingan para konsumen/pembeli rumah yang memiliki hak sebagai pemilik unit rumah tersebut untuk mencapai kesepakatan penyelesaian bersama.

Kondisi iklim dunia usaha yang mengalami perkembangan pesat saat ini menimbulkan beragam tantangan, kendala, dan permasalahan yang perlu ditangani secara hukum, terutama terkait ketidakstabilan keuangan perusahaan. Fenomena ini mendorong pelaku usaha untuk mengagunkan asetnya kepada bank guna memperoleh pembiayaan, sehingga menempatkan bank sebagai kreditor dengan hak tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi bank selaku pemegang hak tanggungan dalam proses pemberesan aset perusahaan pailit, dengan studi kasus pada kepailitan PT. Cowell Development Tbk. Secara spesifik, penelitian ini mengkaji implementasi ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan UU Hak Tanggungan, serta mengidentifikasi hambatan dan langkah-langkah strategis yang dapat diambil oleh kreditor separatis. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah memberikan kontribusi konkrit bagi pengembangan literasi hukum dalam penyelesaian kepailitan, meningkatkan kepastian hukum bagi kreditor perbankan, serta menjadi acuan bagi praktisi dan regulator dalam menyinergikan peraturan yang berlaku guna menciptakan mekanisme penyelesaian kepailitan yang lebih efektif dan berkeadilan bagi semua pihak terkait.

RESEARCH METHODS

Pada penelitian ini menerapkan jenis penelitian dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif – empiris dengan menggunakan metode data Kualitatif, Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang bertujuan untuk memahami fenomena alamiahnya, dengan menekankan pada deskripsi, interpretasi, dan pemahaman mendalam terhadap makna subjektif yang terlibat. Penelitian ini menitik beratkan pada bentuk penjelasan melalui pengumpulan data sebagai proses pemahaman tentang kaitan antara fenomena hukum yang terjadi di dalam masyarakat atau oleh subjek penelitian yang erat dengan hasil survei penelitian seperti berupa perilaku, persepsi, tindakan dan lainnya yang kemudian penulis menjelaskan dalam bentuk narasi atau hasil tertulis terkait konteks khusus serta menggunakan manfaat beragam metode ilmiah seperti menganalisa data.

Secara jelas penelitian ini menggunakan metode yang terdiri dari proses Observation memiliki makna berupa suatu tindakan yang dilakukan peneliti dengan mengamati dan merekam perilaku, interaksi, dan lingkungan dalam situasi ilmiah tanpa campur tangan.

Hal ini sejalan dalam kegiatan penelitian yang dilaksanakan di mana penulis/peneliti melakukan pengamatan langsung terkait isu – isu yang ada ke dalam bentuk pengamatan sosial, selanjutnya peneliti juga menerapkan metode analisa isi yang diperoleh terdiri dari jenis data, dokumen – dokumen, dan surat terkait dengan subjek yang diteliti. Pendekatan hukum normatif itu sendiri adalah penelitian yang ditujukan pada peraturan – peraturan tertulis sehingga penelitian ini melekat signifikan dengan studi kepustakaan.

Selain itu juga dalam proses penelitian ini penulis akan melakukan perbandingan antara isu hukum yang ada dengan kesesuaian penerapan perundang – undangan. Pada penelitian ini khususnya menyangkut dengan Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPER) sebagai bentuk adanya perjanjian.

RESULTS AND DISCUSSION

Secara umum developer adalah sebuah instansi, dapat berupa perusahaan atau perorangan yang membuat perumahan. Developer memiliki tugas untuk melakukan segala aktivitas pembangunan perumahan. Mulai dari pembelian tanah, pembangunan, hingga pemasaran proyek tersebut ke publik. Dalam kegiatan usahanya developer mencakup kegiatan usaha yang dilakukan oleh suatu badan usaha orang perseorangan berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum terkait jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi guna mendukung pemerintah dalam hal pembangunan.

Berdasarkan pandangan Christian Luther Manopo sebagaimana dikutip dalam jurnal “Tanggung Jawab Developer Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

Perikatan Jual Beli (PPJB)“, menyatakan bahwa kehadiran pengembang perumahan atau developer, sangat membantu dan mempermudah pemerintah dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat.

Developer dalam hal ini termasuk pengembang perumahan, PT. Cowell Development. Tbk merupakan salah satu pengembang kawasan perumahan, bangunan komersial dan residensial yang cukup berpengalaman di Indonesia. Perusahaan berdiri sebagai Perseroan Terbatas pada tanggal 25 Maret 1981 dengan nama PT. Internusa Artacipta. Perusahaan/perseroan bergerak di bidang pembangunan dan pengembangan kawasan residensial dan apartemen serta perusahaan pada mulanya juga bergerak dalam bidang pemberian jasa konsultasi konstruksi pembangunan dengan konsentrasi seputar pengembangan properti. Perseroan memiliki proyek yang tersebar di beberapa wilayah di Indonesia khususnya wilayah Jabodetabek dan wilayah Kalimantan Timur. Proyek - proyek pembangunan residensial serta komersial tersebut terdiri dari Melati Mas Residence, Serpong Park, Serpong Terrace, Laverde Serpong, Borneo Paradiso, Westmark Apartemen, The Oasis Cikarang, Lexington Residence, Plaza Atrium hingga Cowell Tower. Perseroan terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 2007 dengan kode emiten saham COWL.

Berikut merupakan struktur anak perusahaan dari PT. Cowell Development. Tbk yang terdiri dari 4 entitas perseroan beserta proyek – proyek pembangunan terkait :



Gambar 1. Struktur Anak Usaha PT. Cowell Development. Tbk

Sumber: Data internal PT. Cowell Development Tbk, diolah dari laporan tahunan dan struktur perusahaan (2025)

Mengacu kepada data serta informasi tentang developer terkait yang bergerak dalam bisnis pembangunan kawasan di beberapa daerah khususnya wilayah Jabodetabek dan Kalimantan Timur. Perusahaan menunjukkan kondisi pasang surut serta mulai terindikasi mengalami masalah keuangan terhadap kelangsungan usaha terjadi sejak periode sebelum pandemi covid – 19, namun hal tersebut semakin terlihat permasalahan perseroan hingga dinyatakan Pailit pada tahun 2020. Polemik perusahaan terkait salah satunya kendala dalam pengelolaan keuangan perusahaan. Indikasi kesulitan keuangan mulai terlihat pada tahun 2017 ditandai dengan tertekannya laba perusahaan akibat dari ketidakmampuan dalam menekan utang. Kemudian, permasalahan terus memburuk yang berujung perseroan dinyatakan Pailit oleh Majelis Hakim pada 6 Juli 2020. Manajemen Cowell Development menyatakan bahwa permohonan pailit tersebut telah dilakukan oleh kreditor sejak 17 Juni 2020 atas utang perseroan kepada kreditor sebesar 53,4 miliar yang sebelumnya telah diberikan jangka waktu pinjaman tersebut sampai 9 bulan dan penggunaan pinjaman dipergunakan untuk biaya operasional perseroan.

Hal ini mengacu berdasarkan data statistik laporan tahunan perseroan di rentang tahun 2017 dan 2018 yang menunjukkan adanya kenaikan jumlah utang jangka panjang khususnya nilai pinjaman kepada pihak Qatar National Bank Singapore Branch disingkat QPSC dan PT. Bank QNB Indonesia. Tbk, masing – masing nominal pinjaman mencapai Rp. 1.492.629.075.000 (satu triliun empat ratus sembilan puluh dua miliar enam ratus dua puluh sembilan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) dan Rp.

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

336.683.250.000 (tiga ratus tiga puluh enam miliar enam ratus delapan puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tahun 2018. Perusahaan menyampaikan bahwa pinjaman tersebut dipergunakan untuk memenuhi biaya operasional perusahaan. Berikut porsi utang Debitor Pailit terhadap Kreditor :

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG		20. LONG TERM-BANK LOANS	
Akun ini terdiri dari:		This account consists of:	
	2018	2017	
Perusahaan			Company
QNB S.A.Q., Singapura	1.492.629.075.000	1.441.242.282.408	QNB S.A.Q., Singapore
PT Bank QNB Indonesia Tbk	336.683.250.000	325.092.239.772	PT Bank QNB Indonesia Tbk
Entitas Anak			Subsidiary
PT Bank KEB Hana Indonesia	179.363.259.200	193.802.961.480	PT Bank KEB Hana Indonesia
Jumlah	2.008.675.584.200	1.960.137.483.660	Total
Dikurangi provisi	(42.179.790.798)	(57.309.173.517)	Less provision
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(710.042.893.398)	(468.602.116.989)	Less current portion
Bagian jangka panjang	1.256.452.900.004	1.434.226.193.154	Long-term portion

Gambar 2. Laporan Tahunan PT. Cowell Development. Tbk

Sumber: Laporan Tahunan PT. Cowell Development Tbk (2018), halaman XX, diakses melalui Bursa Efek Indonesia

Kondisi kesulitan keuangan ditandai dengan kenaikan nilai pinjaman yang dialami oleh perusahaan tersebut menjadi salah satu penyebab ditetapkannya kepailitan atas perseroan akibat dari ketidakmampuan perusahaan dalam mengelola kembali pembayaran utang kepada para kreditor yang berkaitan termasuk pihak bank dalam hal ini PT. Bank QNB Indonesia. Tbk yang sejak 2014 telah memberikan pinjaman/kredit kepada PT. Cowell Development. Tbk sejumlah kurang lebih yang tertera dalam putusan yang dimiliki perseroan, yaitu sebesar Rp.1.867.393.231.064,15 (satu triliun delapan ratus enam puluh tujuh miliar tiga ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus tiga puluh satu ribu enam puluh empat koma lima belas rupiah) yang terdiri dari pemecahan tagihan di mana QNB Indonesia adalah sebesar 355.278.652.032,00 (tiga ratus lima puluh lima miliar dua ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus lima puluh dua ribu tiga puluh dua rupiah) dan bank QPSC sebesar Rp. 1.512.128.503.722,92 (satu triliun lima ratus dua belas miliar dua seratus dua puluh delapan juta lima ratus tiga ribu tujuh ratus dua puluh dua koma sembilan puluh dua rupiah), perincian nominal utang diatas kemungkinan terdapat perbedaan akibat adanya perhitungan kembali pertambahan nilai dalam periode tertentu.

Kemudian, pokok kasus dalam penelitian ini didasari dengan terdapat gugatan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) yang dilakukan PT. Mega Sukses bersama terhadap PT. Cowell Development. Tbk pada tanggal 17 Juni 2020 dan seiring dengan gugatan pailit yang dilakukan sebelumnya pada tanggal 9 Juni 2020 oleh PT. Multi Cakra Kencana Abadi, sehingga hal tersebut menimbulkan penetapan kepailitan bagi perseroan mengacu kepada isi permohonan pailit terhadap Cowell yang diajukan sebagai berikut :

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara Kepailitan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PT. Multi Cakra Kencana Abadi, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, beralamatkan di Kencana Tower Lantai 2 Business Park Kebon Jeruk Nomor 88, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Sukito selaku Direktur dan memberikan kuasa kepada Imran Nating,S.H.,M.H dan kawan – kawan, para Advokat pada Kantor Hukum Imran Nating & Partners, beralamat di Multika Building,

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

Lantai 4, Suite 415, Jalan Mampang Prapatan Raya Kavling 71-73, Jakarta Selatan 12790, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 9 Juni 2020, untuk selanjutnya disebut PEMOHON PAILIT; Terhadap:

PT. Cowell Development. Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Cowell Tower Lantai 3, Jalan Raya Senen Raya Nomor 135, Senen, Jakarta Pusat 10410, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Irwan Susanto selaku Direktur, memberikan kuasa kepada : Dr. Jimmy Simanjuntak, S.H.,MH., dan kawan – kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Law Firm Jimmy Simanjuntak & Partners, beralamat di Menara Taspen (d/h Gedung Arthaloka), Lantai 14 Suite 1406-1407, Jl. Jend. Sudirman, No.2, Lantai 14, Suite 1406-1407, Jakarta 10220. Dalam hal ini bertindak baik secara sendiri maupun bersama – sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai TERMOHON PAILIT;

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara dan surat – surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;
Setelah mendengar kedua belah pihak Pemohon dan Termohon yang berperkara. Kemudian, adapun mengenai duduk perkara yang ada ialah sebagai berikut:

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, Pemohon telah mengajukan permohonan Pailit dengan surat permohonannya tertanggal 17 Juni 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Juni 2020 dibawah register perkara Nomor : 21/Pdt. Sus – Pailit/2020/PN.Niaga. Jkt.Pst., dan atas permohonan Pailit tersebut Majelis Hakim memberi Putusannya tertanggal 6 Juli 2020 sebagai berikut :

“MENGADILI

Mengabulkan permohonan Pemohon Pailit;

Menyatakan Termohon Pailit PT. Cowell Development. Tbk, yang beralamat di Cowell Tower Lantai 3 Jalan Senen Raya Nomor 135 Jakarta Pusat, pailit dengan segala akibat hukumnya;

Menunjuk Sdr.Agung Suhendro, S.H.,M.H, Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas untuk mengawasi proses pengurusan dan pemberesan dalam perkara kepailitan a quo;

Mengangkat:

Hardiansyah, S.H.M.H., berkantor di Kantor Hukum Aji Wijaya & Co, dengan alamat Cyber 2 Tower, Lantai 31, Unit A, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-5 No.13, Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU.AH.04.03-61;

Verry Sitorus, S.H.,M.H, berkantor di Law Firm Verry Sitorus & Partners, dengan alamat Jl. R.P. Soeroso No. 20, Cikini, Menteng, Jakarta Pusat, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU-216AH.04.03-2020 dan;

Alfin Sulaiman, S.H.,M.H., berkantor di Arkananta Vennootschap (d/h Sulaiman & Herling Attorney at Law), dengan alamat di RDTX Tower (d/h Menara Bank Danamon), Lt.12, Zona F suite 1201, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav.EIV No.6, Mega Kuningan, Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-86;

Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai menjalankan tugasnya dan proses kepailitan berakhir;

Menghukum Termohon Pailit untuk membayar biaya perkaranya sejumlah Rp.3.411.000,00 (tiga juta empat ratus sebelas ribu rupiah);”

Berdasarkan putusan nomor 21/Pdt. Sus – Pailit/2020/PN. Niaga. Jkt Pst, developer atau pengembang PT. Cowell Development. Tbk, sebelumnya telah dinyatakan dalam pailit. Kondisi ini berarti dalam proses pengurusan dan pemberesan aset bukan menjadi kewenangan perusahaan, akan

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

tetapi dilimpahkan kewenangannya dengan ditunjuk dan diangkat seorang Kurator sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menjelaskan :

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang – Undang ini.”

Hal ini menegaskan bahwa peran Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas di dalam kepailitan merupakan suatu hal yang berperan sangat penting dalam proses pemberesan dan pengurusan terkait aset – aset dari Debitor Pailit. Selain itu, dalam kondisi pailit suatu perusahaan terdapat konsekuensi serta akibat penetapan kepailitan tersebut seperti hilangnya kewenangan perseroan/perusahaan terhadap aset – aset yang dimiliki hingga kewenangan dalam pengurusan dan pemberesan diberikan kepada Kurator. Dalam menjalankan tugas kewenangannya, Kurator wajib melakukan beberapa ketentuan sesuai Pasal 100 ayat (1) yang menjelaskan, “Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator.”

Pada penelitian ini pihak kreditor yang memegang Hak Tanggungan dari PT. Cowell Development. Tbk adalah PT. Bank QNB Indonesia. Tbk yang merupakan bagian dari QNB Group, institusi finansial terbesar di wilayah Timur Tengah dan Afrika. Berdiri pada 1964, QNB Group beroperasi di 28 negara yang tersebar di tiga benua. Kemudian PT. Bank QNB Indonesia. Tbk yang pada mulanya Bank QNB Indonesia berdiri di Medan pada tahun 1913 dengan nama NV Chunghwa Sangyeh Maatschappij yang kemudian Bank memperkuat struktur permodalannya melalui right issue pada tahun 2011, hal ini yang menjadikan QNB Group sebagai pemegang saham pengendali atas Bank QNB Indonesia.

Adapun hubungan hukum antara PT. Bank QNB Indonesia. Tbk disebut bank QNB dengan PT. Cowell Development. Tbk ialah kaitan adanya perjanjian utang – piutang yang sebagaimana tercantum serta disebutkan dalam putusan nomor 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst pada poin 21 huruf (c) sebagai berikut :

c.) Bapak Anthony selaku kuasa hukum PT. Bank QNB Indonesia. Tbk (selanjutnya disebut QNB Indonesia) dan Qatar National Bank Singapore Branch (selanjutnya disebut QPSC) pada pokoknya menyampaikan sebagai kreditor dengan total tagihan terbesar yaitu sebesar 1.9 (satu koma sembilan) triliun dan memegang beberapa hak tanggungan dari para kreditor lainnya sehingga Debitor Pailit tidak diizinkan untuk menjual barang – barang atau aset hak tanggungan Debitor Pailit, maka dari itu bagaimana itikad baik dari Debitor Pailit untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;

Secara umum Perbankan dan Bank merupakan dua hal yang berbeda, Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya; sedangkan Bank adalah badan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dalam putusan terdapat fakta – fakta yang terjadi seperti hal dikabulkannya oleh pengadilan niaga berupa rencana perdamaian antar debitor dan kreditor yang bertujuan untuk proses perdamaian dengan memberikan kesempatan kepada debitor untuk melakukan restrukturisasi atau perencanaan ulang terkait pembayaran utang kepada kreditor yang dikenal dengan istilah Homologasi. Penetapan putusan berupa Homologasi memberikan ruang kepada debitor untuk dapat melakukan langkah – langkah dalam proses penyelesaian pembayaran utangnya, maka hal ini menimbulkan konsekuensi hukum serta berpengaruh terhadap para kreditornya dalam penelitian ini adalah pihak PT. Bank QNB Indonesia. Tbk sebagai kreditor separatis atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dari PT. Cowell Development. Tbk (debitor pailit).

Mengacu kepada ketentuan pada kasus posisi ini, terdapat ketentuan tentang hukumnya yang di mana pihak debitor pailit telah menyampaikan rencana perdamaian pada tanggal 14 Agustus 2020 yang kemudian diubah menjadi rencana perdamaian pada 26 Oktober 2020 kepada tim Kurator yang selanjutnya telah disampaikan kepada para Kreditor. Hal ini berdasarkan Pasal 292 Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang menyatakan dalam hal suatu putusan Pernyataan Pailit yang diputuskan berdasarkan ketentuan dimaksud dalam Pasal 285, Pasal 286 atau Pasal 291 bersifat tidak dapat

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

ditawarkan suatu perdamaian, maka dengan ini terkait perkara a quo walaupun sudah diputus pailit dapat diajukan perdamaian atas putusan tersebut karena diluar dari pasal 285, pasal 286, atau pasal 291 Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Selanjutnya, mengenai terjadinya proses perdamaian/Homologasi, hal tersebut mendasar dengan adanya pada point – point Mengadili yang terdapat di dalam putusan sebagai berikut :

Menyatakan sah dan mengikat secara hukum. Rencana Perdamaian yang telah berubah menjadi Perjanjian Perdamaian tertanggal 26 Oktober 2020;

Menghukum Debitor/ PT. Cowell Development. Tbk (Dalam Pailit), dan para kreditornya untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tertanggal 26 Oktober 2020;

Menyatakan proses kepailitan Perkara Nomor : 21/Pdt.Sus – Pailit/ 2020/PN. Niaga.Jkt.Pst., demi hukum berakhir;

Menyatakan membebastugaskan tugas dan tanggung jawab tim Kurator PT. Cowell Development. Tbk. (Dalam Pailit);

Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Tim Kurator dalam Penetapan tersendiri;

Menghukum Debitor/PT. Cowell Development. Tbk (Dalam Pailit), untuk membayar biaya perkara dalam proses kepailitan sampai saat ini sebesar Rp. 4.687.000,- (empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).

Beberapa poin Mengadili diatas, khususnya mengacu kepada poin nomor ketiga, maka hal ini menegaskan bahwa perdamaian bersifat mengikat dan mengakibatkan implikasi hukum yang perlu serta wajib ditaati oleh kedua belah pihak dalam hal ini kreditor dan debitor.

Kemudian, berdasarkan kepada putusan nomor 21/Pdt. Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst yang memuat ketentuan pada keadaan wanprestasi menegaskan bahwa apabila terjadi hal tidak dipenuhinya satu atau lebih ketentuan dalam Rencana Perdamaian yang disepakati bersama antara Perseroan/debitor pailit dan Kreditor (atau pihak – pihak yang ditunjuk) untuk menerapkan ketentuan – ketentuan mana pun dari atau sehubungan dengan Rencana Perdamaian ini oleh Perseroan yang hal tersebut tidak diperbaiki dalam jangka waktu 30 hari kalender sejak Kreditor menyampaikan surat pemberitahuan terjadinya kelalaian kepada Perseroan akan dianggap sebagai peristiwa wanprestasi.

Sehubungan dengan itu, apabila terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Debitor Pailit dalam hal ini PT. Cowell Development. Tbk yang terdapat pada point 4.1 putusan nomor 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN. Niaga. Jkt.Pst dalam Keadaan Wanprestasi, maka permohonan pembatalan atas Rencana Perdamaian yang telah dihomologasi dapat dilakukan oleh Kreditor atas dasar wanprestasi oleh Perseroan. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 170 ayat (1) Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang menyatakan, “kreditor dapat menuntut pembatalan suatu perdamaian yang telah disahkan apabila Debitor lalai memenuhi isi perdamaian tersebut.” Proses pembatalan atas penetapan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) dilakukan oleh pihak kreditor separatis dalam ini PT. Bank QNB Indonesia. Tbk dengan mengajukan gugatan terhadap dua entitas anak perusahaan dari PT. Cowell Development. Tbk yang masing – masing ialah PT. Nusantara Prospekindo Sukses dibuktikan dengan putusan nomor 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 dan PT. Plaza Andika Lestari mengacu kepada putusan nomor 1434 K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

Proses tindakan berupa gugatan terkait kasasi pembatalan penetapan penundaan kewajiban pembayaran utang terhadap anak perusahaan debitor pailit tersebut bertujuan agar struktur penyelesaian kepailitan dalam pemberesan dan pengurusan utang perusahaan tetap berlandaskan kepada skema pengadilan dibawah kewenangan dan pengawasan Hakim Pengawas serta proses eksekusi dengan memerintahkan kepada juru sita pengadilan niaga pada pengadilan negeri Jakarta Pusat untuk menetapkan langkah tersebut sesuai pembentukan tim pengurus.

Kemudian, hal ini berarti apabila proses rencana perdamaian tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Debitor Pailit, maka kondisi keadaan hukum kepailitan antara kedua belah pihak kembali seperti semula di mana debitor dianggap pailit serta kembali dibawah pengurusan dan pengawasan pihak – pihak yang berwenang dalam pengurusan dan pemberesan aset pailit seperti Kurator dan Hakim Pengawas yang ditunjuk, langkah ini menunjukkan bahwa pihak Kreditor separatis dalam kasus ini pihak PT. Bank QNB Indonesia. Tbk telah melakukan tuntutan kembali kepada pihak PT. Cowell Development. Tbk

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

(Debitor Pailit). Hal ini merupakan bentuk dari kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor dalam keadaan kepailitan debitor.

Pada proses analisa penelitian ini, saya selaku penulis melakukan wawancara dengan pihak – pihak terkait yang bertujuan untuk dapat dengan tepat mengidentifikasi permasalahan serta mengetahui kasus posisi yang terdapat dalam penelitian.

Dalam hasil wawancara saya dengan bapak Muhammad Soleh Akib, selaku ketua rukun warga (ketua RW) dan juga sebagai perwakilan warga perumahan Laverde Serpong yang merupakan salah satu aset kepemilikan dari PT. Cowell Development. Tbk, beliau menjelaskan secara terang mengenai kronologi terkait peristiwa/duduk perkara yang terjadi hingga saat ini. Pertama, beliau menyampaikan bahwa benar perumahan Laverde yang berlokasi di kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara merupakan bagian dari aset Debitor Pailit sehingga dapat disimpulkan bahwa adanya kaitan dengan developer tersebut.

Kedua, bapak Muhammad Soleh Akib mengatakan bahwa beliau mengetahui secara jelas dan pasti terkait aset developer tersebut dalam hal ini perumahan Laverde Serpong telah menjadi objek jaminan perusahaan kepada pihak Kreditor separatis yaitu PT. Bank QNB Indonesia. Tbk. Beliau juga menuturkan bahwa kondisi status tanah perumahan Laverde pada dasarnya berstatus tanah dengan sertifikat induk ketika developer melakukan proses pemasaran pada tahun 2012. Selain itu, dijelaskan pula skema proses pemasaran yang dilakukan developer ketika menjual perumahan tersebut kepada konsumen seperti proses pembayaran dimuka yang wajib dipenuhi para pembeli/konsumen dengan menyerahkan booking fee sebesar 20 juta rupiah per individu konsumen sebagai bentuk komitmen pengikat. Ketiga, dalam prosesnya para konsumen bersedia membayar sesuai ketentuan yang berlanjut dengan proses jual – beli dalam bentuk kredit pemilikan rumah (KPR) dan beberapa konsumen membayar secara (cash) lunas unit tersebut. Kesepakatan bersama antara developer dengan konsumen/pembeli unit rumah tersebut menghasilkan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan disertai pernyataan dari developer bahwa akan segera dilakukan proses Akta Jual Beli (AJB) bagi yang telah membayar lunas. Namun, pada kenyataannya sejak 2012 hingga 2020 tidak pernah dilakukan proses akta jual beli tersebut.

Bapak Muhammad Soleh Akib menyatakan bahwa semenjak awal pihak developer selalu mengulur waktu serta ketika ditindaklanjuti oleh warga, beliau menjelaskan terkait respon dari yang bersangkutan/developer selalu mengatakan sedang dipersiapkan hingga pada tahun 2020 PT. Cowell Development. Tbk dinyatakan pailit dan aset tanah perumahan Laverde tersebut menjadi salah satu objek yang dijaminan ke pihak Bank dalam hal ini PT. Bank QNB Indonesia. Tbk. Sejak penetapan kepailitan Debitor tersebut, pihak Bank selaku kreditor separatis/pemegang hak tanggungan dari developer, tidak pernah sekalipun berdiskusi maupun berdialog dengan pihak konsumen dalam hal ini pembeli rumah atau warga perumahan Laverde.

Kemudian, dalam prosesnya warga tetap berusaha untuk terhubung dengan pihak developer melalui pihak kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan. Terdapat sebanyak 5 forum yang diadakan terkait upaya penyelesaian kasus antara developer dengan konsumen, agenda berupa pembahasan bersama direktur PT. Cowell Development.Tbk tersebut bernama bapak Pikoli Sinaga selaku direktur operasional perusahaan berserta kepala staff pemasaran perusahaan bernama bapak Windarto untuk membahas perihal akta jual beli (AJB), pertemuan terakhir kali dilaksanakan pada 30 April 2025, akan tetapi masih tidak menghasilkan solusi konkrit.

Bapak Muhammad Soleh Akib mengatakan bahwa seluruh warga perumahan Laverde telah tidak lagi melakukan kewajiban mengangsur rumah atau pemenuhan kewajiban pembayaran baik kepada pihak developer maupun bank pemberi jasa kredit pemilikan rumah (KPR) hingga pemenuhan hak mereka terpenuhi berupa adanya akta jual beli (AJB) dari developer.

Selain itu, bapak Muhammad Soleh Akib juga menuturkan bahwa terakhir kali memperoleh kabar penjelasan terkait status tanah perumahan Laverde tersebut dari pihak Kurator yang menjelaskan bahwa PT. Bank QNB Indonesia. Tbk selaku Kreditor separatis secara jelas menguasai aset Hak Tanggungan dari PT. Cowell Development. Tbk, telah mengalihkan pengelolaan salah satu aset Hak Tanggungan tersebut kepada PT. Euro Tanada pada tahun 2023, sehingga hal ini jelas menegaskan posisi kreditor separatis memang memiliki kewenangan untuk didahulukan *droit de preference* dan *droit de suite* hak dalam melakukan eksekusi jaminan secara sendiri tanpa meminta ijin kepada pihak kreditor – kreditor lainnya serta hal ini menerangkan adanya perlindungan kepastian hukum bagi kreditor

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

separatis sesuai ketentuan undang – undang yang berlaku khususnya terkait proses eksekusi jaminan aset debitor.

Kemudian, untuk memperkuat data serta informasi yang diperoleh diatas guna mendukung penelitian ini. Penulis melakukan proses pengumpulan informasi melalui wawancara lanjutan bersama pihak perwakilan praktisi hukum hak tanggungan terkait dengan kepailitan dan kuasa hukum kreditor yang diwakili bapak Daniel Samosir dan bapak Fajariyanto, masing – masing keduanya terkait dalam penelitian ini. Dalam proses wawancara dan catatan jawaban narasumber, penulis melakukan wawancara diantaranya menghasilkan pernyataan sebagai berikut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Fajariyanto selaku perwakilan kuasa hukum kreditor, menjelaskan bahwa PT. Bank QNB Indonesia. Tbk merupakan entitas kategori bank swasta yang sebagian besar kepemilikannya dimiliki oleh investor luar negeri khususnya pihak Qatar National Bank disingkat QPSC. Produk bank terdiri dari tabungan, deposito, rekening giro, dan fasilitas kredit sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan terkait fungsi dan peranan bank.

Kemudian, bapak Fajariyanto juga menyatakan bahwa benar PT. Cowell Development. Tbk telah menggunakan jasa kredit bank dari PT. Bank QNB Indonesia. Tbk sejak tahun 2014 serta digunakan perihal pendanaan proyek – proyek yang dijalankan oleh perseroan. Perjanjian diantara keduanya telah dilaksanakan pada tahun 2014 dengan diserahkannya beberapa aset yang menjadi objek jaminan dan dana pinjam debitor digunakan untuk pendanaan proyek – proyek perseroan. Beliau tidak menjabarkan secara pasti jumlah nominal pinjaman debitor terkait dengan kewajiban perlindungan informasi, akan tetapi pembagian pinjaman terdiri dari milik Bank QNB dan sisanya merupakan milik Qatar National Bank (QPSC).

Beliau menegaskan bahwa perjanjian kredit tersebut didasari perjanjian dengan diletakkannya jaminan berupa separuh dari lahan/land bank milik perseroan yang terletak di beberapa daerah Jabodetabek dan sebagian berada di Kalimantan. Beliau menuturkan bahwa pihak kuasa hukum kreditor mengetahui secara singkat terkait jaminan tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan khususnya terhadap beberapa aset tanah perseroan yang terdaftar sejak awal perjanjian kredit utang piutang dibuat antara Bank QNB dengan pihak PT. Cowell Development. Tbk.

Bapak Fajariyanto menjelaskan bahwa terdapat aset perseroan yang dibebankan Hak Tanggungan, telah dalam keadaan dibangun sesuai masterplan kawasan hunian yang ada, komersil dan high rise building dimulai sejak tahun 2009 khususnya aset yang berada di Kalimantan, di Jabodetabek sebagian belum ada pembangunan hingga tahun 2012. Pihak bank telah melakukan proses analisa dan mengetahui terkait aset yang menjadi jaminan perseroan sejak awal perjanjian dibuat, sehingga dalam prosesnya akan dilakukan pengalihan kepada pihak lain terkait proses eksekusi sebagian Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank tersebut.

Pada sesi wawancara dengan bapak Fajariyanto selaku perwakilan kuasa hukum kreditor, juga ditegaskan bahwa sebagai pihak kreditor dengan status kreditor separatis dalam arti pemegang serta menguasai Hak Tanggungan, maka pihak Bank QNB Indonesia berkomitmen akan tetap menekankan upaya pemenuhan hak sesuai ketentuan yang berlaku sesuai undang – undang serta yang terdapat pada klausul di dalam perjanjian. Beliau kembali menegaskan bahwa langkah hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditor ialah dengan melakukan proses pengajuan eksekusi Hak Tanggungan secara langsung maupun bersama – sama mengetahui dengan pihak Kurator khususnya bagi aset – aset yang telah menjadi hak atas objek kredit bagi Bank.

Berikut ini merupakan daftar kreditor terkait dengan kepailitan PT. Cowell Development. Tbk terdiri dari 7 pihak kreditor salah satunya PT. Bank QNB Indonesia :

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

Perihal : **Jawaban Permintaan Penjelasan Surat No. S-04077/BEI.PP3/7-2020**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan Surat No. S-04077/BEI.PP3/7-2020 tanggal 22 Juli 2020 perihal Permintaan Penjelasan, maka melalui surat ini kami dapat sampaikan sebagai berikut:

1. Kreditur Perseroan:

a. Daftar Kreditur Perseroan berikut informasi pendukungnya:

No.	KREDITUR	OUTSTANDING		JATUH TEMPO	BUNGA		PENGUNAAN DANA
		USD	IDR		USD	IDR	
1	QNB	101,141,513	328,221,332,743	Mar- 2027	LIBOR + Margin LIBOR 2% - 2.5%	10%	Refinancing
2	PT Multi Cakra Kencana Abadi		53,400,000,000	24-Mar-20		10%	Dana Talangan Operasional
3	PT Mandiri Indah Perdana		42,789,000,000	24-Feb-20		10%	Dana Talangan Operasional
4	PT Mega Sukses Bersama		10,000,000,000	29-Feb-20		10%	Dana Talangan Operasional
5	Andrean Tri Purwanto		6,435,000,000	24-Mar-20		10%	Dana Talangan Operasional

b. Daftar Kreditur yang belum mengajukan tuntutan hukum akan tetapi telah melakukan korespondensi dengan Perseroan terkait permintaan pemenuhan kewajiban:

No.	KREDITUR	OUTSTANDING		JATUH TEMPO	BUNGA		PENGUNAAN DANA
		USD	IDR		USD	IDR	
1	PT Mandiri Indah Perdana		42,789,000,000	24-Feb-20		10%	Dana Talangan Operasional
2	Andrean Tri Purwanto		6,435,000,000	24-Mar-20		10%	Dana Talangan Operasional

PT Cowell Development Tbk.
Cowell Tower 3rd. Fl., Senen Raya No. 135, Jakarta 10410
(t) 021 386 7868 (Hunting), (f) 021 386 2919

Gambar 3 Daftar Kreditur PT. Cowell Development. Tbk

Sumber: Daftar kreditor berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst dan data kurator (2025)

Selain itu, terkait dengan aset – aset perseroan yang bermasalah, maka pihak kreditor separatis akan mengajukan tuntutan dilakukannya proses penyelidikan objek jaminan yang bermasalah tersebut, apabila terbukti terdapat indikasi tidak baik yang dilakukan debitor pailit, maka pihak kreditor akan menempuh jalur hukum sesuai ketentuan peraturan perundang – undang yang berlaku.

Selanjutnya, berdasarkan wawancara dengan bapak Daniel Samosir selaku perwakilan praktisi hukum hak tanggungan terkait dengan kepailitan perusahaan menyatakan bahwa dalam kasus kepailitan yang dialami PT. Cowell Development. Tbk ini, terdapat beberapa hal yang patut untuk diperhatikan khususnya terkait perlindungan hukum dan langkah – langkah yang dapat diambil untuk mengatasi permasalahan tersebut. Beliau menuturkan bahwa pada hakikatnya Hak Tanggungan tidak serta merta dapat gugur atau batal demi hukum meskipun dalam keadaan Homologasi. Hal ini disebabkan prinsip dari Hak Tanggungan yang merupakan suatu jaminan terkait objek kebendaan yang sah dalam hubungan perjanjian utang piutang.

Kemudian, terkait dengan proses eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dilakukan oleh pihak Bank selaku kreditor separatis terdapat beberapa upaya yang dapat dilakukan baik dalam keadaan pailit maupun homologasi. Kondisi keduanya tersebut tetap tidak dapat menghalangi proses eksekusi hak tanggungan tersebut. Namun, perbedaannya terdapat pada tata cara pelaksanaan eksekusi. Beliau juga menuturkan bahwa posisi Bank QNB pada kasus ini dilindungi secara hukum dalam proses eksekusi atau pengalihan terkait Hak Tanggungan selama sesuai ketentuan hukum peraturan perundang – undangan yang ada serta mengacu kepada perjanjian penyerahan hak tanggungan dan perjanjian kredit terkait diantara kreditor separatis dengan debitor pailit. Posisi hukum kreditor separatis dalam hal ini pihak Bank QNB Indonesia jelas sesuai dengan prinsip *droit de preference*, yang bermakna bahwa secara

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Pemberesan Aset Pailit (Studi Kasus Kepailitan PT. Cowell Development. Tbk)

otomatis pihak bank mendapat hak untuk didahulukan dengan adanya penguasaan terhadap Hak Tanggungan.

Bapak Daniel Samosir menjelaskan bahwa terdapat langkah hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditor separatis dalam hal ini PT. Bank QNB Indonesia. Tbk melalui upaya hukum dengan mengajukan proses eksekusi hak tanggungan sesuai tata cara undang – undang hak tanggungan maupun kepailitan, serta tuntutan pidana kepada pihak debitur pailit jika pada prosesnya ditemukan indikasi tindak pidana penipuan atau perbuatan melawan hukum dalam upaya perolehan atas tanah yang menjadi obyek jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan untuk diserahkan kepada pihak Bank.

Namun, menurut beliau dalam kaitan kasus penelitian ini langkah hukum yang paling relevan untuk dilakukan ialah dengan mengajukan proses eksekusi terhadap hak tanggungan baik secara langsung maupun melalui prosedur lelang dan sita aset debitur yang dibuat dengan melibatkan PPAT.

CONCLUSION

Berdasarkan hasil analisis terhadap perlindungan hukum bagi Bank QNB sebagai pihak pemegang Hak Tanggungan dalam keadaan kepailitan debitur, dapat disimpulkan bahwa hak bank sebagai kreditor separatis telah dilindungi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Perlindungan ini didasarkan pada aspek jaminan kebendaan yang memungkinkan eksekusi melalui prosedur lelang umum atas aset debitur pailit PT. Cowell Development Tbk, tanpa mengharuskan pemberitahuan kepada kreditor lain. Posisi istimewa ini menegaskan pengakuan hukum terhadap prinsip *droit de suite* dan *droit de preference* yang melekat pada Hak Tanggungan, yang bersumber dari perjanjian kredit yang sah antara para pihak (*Pacta Sunt Servanda*) sejak awal hubungan hukum terjalin.

Namun, dalam implementasinya, muncul kendala eksekusi jaminan yang menimbulkan perselisihan dan benturan kepentingan dengan pihak di luar kreditor separatis, terutama akibat tumpang tindih ketentuan eksekutorial antara Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Kepailitan. UU Kepailitan mensyaratkan bank selaku kreditor separatis untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna mengeksekusi aset, yang berpotensi memperlambat proses. Sementara itu, UU Hak Tanggungan memberikan kewenangan bagi kreditor separatis untuk melakukan eksekusi langsung melalui lelang jika debitur wanprestasi. Perbedaan ini menciptakan dikotomi dalam pelaksanaan eksekusi, di mana UU Hak Tanggungan menempatkan kreditor separatis sebagai pihak yang berwenang, sedangkan UU Kepailitan memberi kewenangan pengurusan dan pengawasan aset kepada Kurator dan Hakim Pengawas. Selain itu, perbedaan dalam hal batasan waktu dan prosedur eksekusi—di mana UU Kepailitan memberi ruang dan waktu penyelesaian bagi debitur, sementara UU Hak Tanggungan mengedepankan proses yang cepat—menjadi faktor penghambat yang memperlama penyelesaian kepailitan. Oleh karena itu, Bank QNB sebagai kreditor separatis perlu tetap berpedoman pada UU Hak Tanggungan dalam mengeksekusi jaminan, tanpa mengabaikan prosedur dalam UU Kepailitan, agar pemenuhan haknya dapat berjalan seiring dengan proses pemberesan harta pailit secara prosedural dan berkeadilan.

REFERENCES

- Atikah, I., & others. (2021). The urgency of mortgage agreement as an effort to realize the trust by bank as creditor. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 10(1), 31–63.
- Harahap, Z. P., Rafianti, F., & Aspan, H. (2024). *Independence of the curator in the management and disposal of bankruptcy property*. *International Journal of Educational Review, Law and Social Sciences (IJERLAS)*, 4(3), 784–791. <https://doi.org/10.54443/ijerlas.v4i3.1622>
- Hartini, R. (2015). Perlindungan hukum bagi konsumen rumah susun dalam kepailitan developer. *Jurnal Hukum Konsumen*, 8(2), 156–178.
- Hasibuan, F. Y. (2015). Harmonization of the UNIDROIT principles into the Indonesian legal system to achieve justice of factoring contracts. Disertasi, Universitas Jayabaya [unpublished].

- Irianto, C. (2015). Penerapan asas kelangsungan usaha dalam penyelesaian perkara kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU). *Journal Hukum dan Peradilan*, 4(3), 399–418.
- Lee, M. (2015). *The evolution of housing finance in Indonesia: Innovative responses to opportunities*. *Habitat International*, 20(4), 583–594.
- Luwinanda, A., & Handayani, S. (2024). *The role of the curator in managing bankrupt assets in relation to Actio Pauliana lawsuits*. *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum*, 2(4), 523–538.
- Manik, C. T., Sunarmi, S., Harianto, D., & Sukarja, D. (2024). *The curator's role and expertise in managing bankrupt estates amid conflict*. *Allied Business Academies Journal*, 26(5), 1–18.
- Muqowin. (2015). *Keadilan di mata John Rawls dalam konteks perjanjian dan eksekusi jaminan*. *Jurnal Esensia*, 2(1), 65–82.
- Nababan, R., & Nurkhaerani, R. (2025). *Directors' liability and the doctrine of piercing the corporate veil in Indonesian bankruptcy law*. *Jurnal Legislasi dan Hukum Positif*, 6(1), 287–310.
- Rasji, R. (2024). *Execution of auctions for mortgage rights by KPKNL after the Sleman Religious Court ruling number 709/Pdt.G/2022/PA.SMN*. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 9(1), 23–32.
- Retnaningsih, S., & Ikwansyah, I. (2017). *Legal status of individual bankrupt debtors after termination of bankruptcy and rehabilitation under Indonesian bankruptcy law*. *Indonesia Law Review*, 7(1), 81–103.
- Risvian, M. K., Widhiyanti, H. N., & Dewantara, R. (2022). *Legal protection for creditors holding collateral in bankruptcy*. *Journal of Legal Horizon*, 13(1), 29–37.
- Rongkonusa, R. I., Yuhelson, Y., & Tondy, C. J. (2024). Diskresi penentuan pembuktian sederhana dalam persidangan permohonan kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) terhadap developer apartemen. *KRTHA BHAYANGKARA*, 19(1), 318–332.
- Safriani, V. N., Saraswati, N. T. S., & Maskanah, U. (2025). *Legal protection for buyers of objects mortgage rights in registering transfers of land rights that become the object of auction collateral*. *Golden Ratio of Data in Summary*, 5(1), 112–128.
- Soraya, D. (2021). *Legal protection of disadvantaged debtor customers in the implementation of object execution auction procedures in bank credit agreements*. *Indonesia Private Law Review*, 2(1), 45–62.
- Sriwati, S. (2021). *Legal protection for creditor under cross default and cross collateral clause in a credit agreement*. *Konfrontasi: Jurnal Kultural, Ekonomi Dan Perubahan Sosial*, 8(1), 12–22.
- Tua, J. S. M., Damian, E., Nainggolan, B., Panjaitan, H., & Johnstone, C. J. (2025). *From failure to future: Reconstructing intellectual property in bankruptcy law*. *Journal of Human Rights, Culture and Legal System*, 5(1), 279–318. <https://doi.org/10.53955/jhcls.v5i1.569>
- Winni, W., Zaidar, Z., Suprayitno, S., Yunara, E., & Kaban, M. (2022). *The position of collateral objects burdened with mortgage rights disputed by third parties (Study of Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia Number 858 K/Pdt/2021)*. *Normative Journal*, 2(2), 180–189.
- Yustiana, Y. (2020). *Execution of mortgage rights against bank bad debts*. *Al-Ishlah: Scientific Journal of Law*, 23(1), 77–97.