

**KAJIAN PELAKSANAAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN DALAM PENAWARAN UMUM OBLIGASI  
DI PASAR MODAL INDONESIA  
(STUDI KASUS PT SURYA SEMESTA INTERNUSA TBK)**  
Agustinus Dawarja<sup>1</sup>, Nindyo Pramono<sup>2</sup>  
**INTISARI**

Penelitian berjudul “Kajian Pelaksanaan Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan dalam Penawaran Umum Obligasi di Pasar Modal Indonesia (Studi Kasus PT Surya Semesta Internusa Tbk)” bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan jaminan dalam penerbitan obligasi dan kedudukan wali amanat sehubungan dengan penerbitan obligasi tersebut yang dijamin dengan tanah dan bangunan, serta mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang obligasi di pasar modal yang dijamin oleh hak tanggungan sehubungan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Penelitian ini bersifat empiris, dimana penulis melakukan penelitian terhadap Prospektus Obligasi PT Surya Semesta Internusa Tbk yang diterbitkan tanggal 31 Oktober 2012, Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Surya Semesta I Tahun 2012 dengan Tingkat Bunga Tetap Nomor 22 tanggal 27 Agustus 2012 yang diubah Akta Addendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 dengan Tingkat Bunga Tetap No. 54 tanggal 27 September 2012 serta Akta Addendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 dengan Tingkat Bunga Tetap Nomor 60 tanggal 23 Oktober 2012, dan Akta Pengakuan Hutang sehubungan dengan Penerbitan Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 dengan Tingkat Bunga Tetap No. 63 tanggal 23 Oktober 2012.

Setelah melakukan penelitian, penulis menemukan bahwa wali amanat adalah badan hukum yang bertindak untuk kepentingan pemegang obligasi berdasarkan undang-undang dan perjanjian perwaliamanatan sesuai ketentuan dan standar yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan di bidang Pasar Modal. Meskipun wali amanat bukan kreditor menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, namun pemasangan hak tanggungan atas nama Wali Amanat lahir karena perikatan menurut undang-undang dan perjanjian perwaliamanatan, sehingga tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena Badan Pertanahan Nasional juga terikat dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sesuai dengan ketentuan Pasal 1352 KUHPerdara. Kedudukan wali amanat sebagai wakil dari Pemegang Efek Bersifat Utang atau Obligasi lahir dari perikatan berdasarkan undang-undang, maka pemegang obligasi dan (emiten) debitur juga terikat atas perintah Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

**Kata kunci:** Hak Tanggungan, obligasi, wali amanat.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

<sup>2</sup> Dosen bagian Hukum Dagang Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**STUDY OF THE IMPLEMENTATION OF SECURITY RIGHT  
GUARANTEE OVER LAND AND BUILDING IN THE PUBLIC  
OFFERING OF BONDS IN INDONESIA CAPITAL MARKET  
(CASE STUDY PT SURYA SEMESTA INTERNUSA TBK)**

Agustinus Dawarja<sup>3</sup>, Nindyo Pramono<sup>4</sup>

**ABSTRACT**

The purposes of the research titled “Study of the Implementation of Security Right Guarantee over Land and Building in the Public Offering of Bonds in Indonesia Capital Market (Case Study PT Surya Semesta Internusa Tbk)” are to study about the implementation of guarantee in bonds issuance and the position of trustee in connection with the issuance of such bonds which secured by land and building, and to study legal protection of the bondsholders in capital market which secured by security right with respect to Law No. 4 of 1996 on Security Rights.

Based on research characteristic, this research is an empirical research, wherein the writer studied about the Prospectus Bonds of PT Surya Semesta Internusa Tbk issued on October 31, 2012, Deed of Bond Trustee Agreement of Surya Semesta I Year 2012 with Fixed Rate Interest Number 22 dated August 27, 2012 which amended by Deed of Addendum I of Bond Trustee Agreement of Surya Semesta I Year 2012 with Fixed Rate Interest Number 54 dated September 27, 2012 and Deed of Addendum II of Bond Trustee Agreement of Surya Semesta I Year 2012 with Fixed Rate Interest Number 60 dated October 23, 2012, and the Deed of Acknowledgement of Debt in connection with Bonds Issuance of Surya Semesta Internusa I Year 2012 with Fixed Rate Interest Number 63 dated October 23, 2012.

After conducting the research, the writer found that trustee is the legal entity that acts in the interests of the bondholders under the laws and trustee agreements which rules and standards regulated by the prevailing laws, namely Article 52 of Law No. 8 of 1995 concerning Capital Market and regulations in the capital market. Although the trustee is not the creditor according to Law No. 4 of 1996 on Security Rights, the installation of the security rights on behalf of the Trustees arise from the covenant by laws and trustee agreement therefore it does not conflict with the Law No. 4 of 1996 on Security Rights since National Land Agency is also bound by the provisions of Law No. 8 of 1995 on the Capital Market in accordance with the provisions of Article 1352 of the Indonesian Civil Code. The position of trustee as a representative of bondholders arise from the covenant by laws, therefore the bondholder and (issuers) debtor are also bound by Article 52 of Law No. 8 of 1995 concerning Capital Market.

**Keywords:** Security Rights, bonds, trustee.

---

<sup>3</sup> Student of Magister Ilmu Hukum, Faculty of Law, Gadjah Mada University

<sup>4</sup> Lecturer of Business Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University