

TESIS
KEDUDUKAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
PADA LIKUIDASI BANK PERKREDITAN RAKYAT



OLEH :
BELLA BRETYANING DANAPARAMITA
NIM. 031924253031

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022

TESIS
KEDUDUKAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
PADA LIKUIDASI BANK PERKREDITAN RAKYAT

TESIS
Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga

OLEH :
BELLA BRETYANING DANAPARAMITA
NIM. 031924253031

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal: 13 Januari 2022

Dosen Pembimbing Utama :



Dr. Trisadini Prasastinah U, S.H., M.H
NIP. 196702261993032001

Dosen Pembimbing Kedua,



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

Mengetahui :

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji

Pada tanggal 13 Januari 2022

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.

NIP. 198402172006041001

Anggota : 1. Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.

NIP. 196705201992031002

2. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

NIP. 196702261993032001

3. Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.

NIP. 198003202005012002

4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.

NIP. 198909242015041001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

- ❖ Nama : Bella Bretyaning Danaparamita
- ❖ N I M : 031924253031
- ❖ Alamat/No. Tlp. : Jl. Deles IV No.11-B Surabaya / 081232130630

dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatas namakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 13 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,



Bella Bretyaning Danaparamita

NIM. 031924253031

MOTTO

“Jujur Itu HEBAT”

ABSTRAK

Perbankan memegang peran penting dalam menyukseskan program pembangunan nasional untuk menjaga stabilitas nasional guna mencapai pemerataan pendapatan, menghasilkan pertumbuhan ekonomi, dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Kebutuhan akan dana dapat diperoleh salah satunya dari perbankan baik dari bank umum maupun bank perkreditan rakyat. Penyaluran kredit oleh bank perkreditan rakyat juga disertai adanya jaminan kebendaan salah satunya adalah Hak Tanggungan. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah berkaitan tentang akibat hukum terhadap hak tanggungan bilamana terjadi likuidasi bank perkreditan rakyat. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian ini bahwa objek hak tanggungan tidak masuk dalam asset BPR yang dilikuidasi karena kepemilikan atas objek hak tanggungan tidak beralih pada saat dijaminkan pada BPR. Upaya yang dapat dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan apabila BPR dilikuidasi adalah melakukan penyelesaian dengan cara musyawarah bersama atas penyelesaian yang ditawarkan oleh Tim Likuidasi. Penyelesaian tersebut dapat berupa pelunasan kredit oleh debitor atau melanjutkan kembali pembayaran kreditnya yang akan di alihkan dibawah tanggungjawab Tim Likuidasi. Jika debitor tidak diketahui keberadaannya maka Tim Likuidasi akan mengeksekusi objek hak tanggungan tersebut.

Kata Kunci: Bank Perkreditan Rakyat, Likuidasi, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Banking has an important role in the national development program to protect the nation in order to achieve income distribution, increase economic growth, and improve people's welfare. One of the needs for funds can be obtained from banking, both from commercial banks and rural credit banks. Credit distribution by rural credit banks is also accompanied by material guarantees, one of which is Mortgage Rights. The problem discussed in this study is related to the legal consequences of mortgage rights in the event of liquidation of the people's credit bank. The approach used in writing this thesis is the law application approach, the conceptual approach and the case approach. The result of this research is that the mortgage object is not included in the assets of the liquidated RB because the ownership of the mortgage object does not transfer when it is pledged to the BPR. Efforts that can be made by the Mortgage Provider if the BPR is liquidated are to settle it by means of mutual deliberation on the settlement offered by the Liquidation Team. The settlement can be in the form of repaying the credit by the debtor or resuming the credit payment which will be transferred under the responsibility of the Liquidation Team. If the debtor is unknown, the Liquidation Team will execute the mortgage object.

Keywords: Rural Banks, Liquidation, Mortgage Rights.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, karena dengan berkahNya Tesis ini dapat penulis selesaikan dengan judul **“KEDUDUKAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA LIKUIDASI BANK PERKREDITAN RAKYAT”**.

Tujuan penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi Strata Dua Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Pada kesempatan ini penulis memberikan ucapan terima kasih tak terhingga pada semua pihak yang sudah memberikan kemudahan, bekal ilmu pengetahuan, bimbingan, petunjuk dan semangat sehingga Tesis ini dapat terselesaikan, yakni kepada :

1. Allah SWT, terima kasih atas berkat rahmat yang tidak terkira.
2. Kedua Orang Tua saya, yang setiap saat selalu memberikan doanya, dorongan, semangat, kesabaran, dan nasehat-nasehatnya;
3. Ibu Dr. Trisadini P. Usanti, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan, petunjuk, bimbingan dalam penyelesaian Tesis ini;
4. Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M., Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H.,M.H., dan Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. sebagai Penguji yang telah meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan serta petunjuk dalam penyelesaian Tesis ini;

5. Seluruh Dosen dan Staff Tata Usaha Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
6. Kakak dan Adikku beserta saudara dan keluarga besarku yang memberikan semangat, terimakasih atas doanya; dan
7. Semua sahabat-sahabat dan teman-teman seperjuangan yang selalu memberi bantuan atau info dan kerjasamanya.

Penulis menyadari bahwa pada penulisan tesis ini masih jauh dari kata sempurna dengan segala keterbatasan yang dimiliki, oleh karena itu, saran serta masukan yang bersifat membangun sangat diharapkan penulis demi kesempurnaan tesis ini. Semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembacanya, terutama bagi penulis serta dapat menjadi inspirasi semua pihak terlebih untuk peneliti selanjutnya.

Surabaya, 13 Januari 2022

Bella Bretyaning D., S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (*Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23)

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, *Wetboek van Strafrecht* (*Staatsblad* 1915 No. 732)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1992 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

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

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 96 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4420).

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/POJK.03/2015 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Perkreditan Rakyat

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28 /POJK.05/2015 Tentang Pembubaran, Likuidasi, Dan Kepailitan Perusahaan Asuransi, Perusahaan Asuransi Syariah, Perusahaan Reasuransi, Dan Perusahaan Reasuransi Syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19 /POJK.03/2017 Tentang Penetapan Status Dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Perkreditan Rakyat Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33 /POJK.03/2018 Tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 32 /POJK.03/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19/PPJK.03/2017 Tentang Penetapan Status Dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Perkreditan Rakyat Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 21/POJK.03/2019 tentang Penggabungan, Peleburan, dan Pengambilalihan BPR dan BPRS tahun 2019

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 62 /POJK.03/2020 Tentang Bank Perkreditan Rakyat

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56 /SEOJK.03/2017 Tentang Penetapan Status Dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Perkreditan Rakyat Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 5 /SEOJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/SEOJK.03/2017 Tentang Penetapan Status Dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Perkreditan Rakyat Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Nomor 200/Pdt.G/2018/PN Tjk.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xi
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.4.1. Manfaat Teoritis	8
1.4.2. Manfaat Praktis	8
1.5. Metode Penelitian	9
1.5.1. Tipe Penelitian	9
1.5.2. Pendekatan Masalah	9
1.5.3. Sumber Bahan Hukum	10

1.5.4. Pengumpulan Bahan Hukum	14
1.5.5. Analisis Bahan Hukum	14
1.6. Sistematika Penulisan	15
BAB II KEDUDUKAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN	
DALAM ASSET BANK PERKREDITAN RAKYAT	
YANG DILIKUIDASI	16
2.1. Kedudukan Objek Hak Tanggungan Dalam	
Perjanjian Kredit	16
2.2. Likuidasi Bank Perkreditan Rakyat	25
2.3. Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Asset Bank	
Perkreditan Rakyat Yang Dilikuidasi	36
BAB III UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH PEMBERI HAK	
TANGGUNGAN BILAMANA BANK PERKREDITAN	
RAKYAT DILIKUIDASI	44
3.1. Kedudukan Pemberi Hak Tanggungan Apabila Bank	
Perkreditan Rakyat Dilikuidasi	44
3.2. Upaya Hukum Penyelesaian Bagi Pemberi Hak	
Tanggungan	51
3.3. Analisis Putusan Nomor 200/Pdt.G/2018/PN Tjk	57
3.3.1. Kasus Posisi dan Putusan	
Nomor 200/Pdt.G/2018/PN Tjk	57
3.3.2 Analisa <i>Ratio Decidendi</i> Putusan Nomor	
200/Pdt.G/2018/PN Tjk	70

BAB IV PENUTUP	79
4.1. Kesimpulan	82
4.2. Saran	83

DAFTAR BACAAN